

DROIT CIVIL DES BIENS

INTRODUCTION GENERALE

➤ Qu'est-ce que le droit des biens ?

Le mot « bien » a plusieurs significations : au sens philosophique, le bien par opposition au Mal, sens matériel. Au sens juridique **les biens sont les richesses ou sources de richesse qui servent à l'usage des hommes.** Le bien est lié à la structure du territoire et plus largement à la structure sociale. Le droit des biens est différent dans une société rurale et dans une société urbaine. Cette matière soumet des réalités naturelles (les choses) à des facteurs non naturels, juridiques. C'est ce qui explique son caractère concret. Suivant la conception courante, une chose peut être qualifiée de bien uniquement si elle est susceptible d'appropriation (si elle peut devenir la propriété de quelqu'un). Il y a des choses communes, non considérées comme des biens car elles ne peuvent être source de richesse, ne sont pas susceptibles d'appropriation.

α air

Il ressort de cette conception que les biens ne sont pas les choses en elle-même. Il s'agit plutôt des droits sur les choses qui doivent être évaluables, mesurables en valeur. Ces droits sur les choses sont des droits réels. Ils peuvent se présenter sous plusieurs formes. La forme la plus simple et étendue est le droit de propriété.

Par conséquent, ce mot « *bien* » peut recouvrir des choses abstraites comme les droits incorporels, ou aussi les droits de créances qui peuvent être qualifiés de biens car ils ont une valeur patrimoniale.

Le patrimoine est un ensemble (une universalité), c'est l'ensemble des droits et obligations dont une personne est titulaire ou auxquelles la personne soumise, et ayant une valeur pécuniaire. Le patrimoine n'est pas un ensemble de richesses mais de rapports de droit qui comporte **un actif (les droits) et un passif (les obligations)**. Il se caractérise par son lien avec la **personnalité juridique** c'est-à-dire que seules les personnes ont un patrimoine, que toutes les personnes en ont un. De ce fait, il est **intransmissible** (ne peut être cédé), les personnes n'ont qu'un seul patrimoine, il est **indivisible** car on ne peut fractionner son aptitude à être créancier au débiteur, à être parti à un rapport de droit.

On exclut du patrimoine les **éléments personnels**, que la personne ne peut pas céder, qui ne peuvent pas être source de profit car ils sont trop liés à la personnalité.

α corps humain.

Dans certains cas, l'opposition entre ce qui est patrimonial et ce qui ne l'est pas doit être relativisé car certains droits comportent **un aspect patrimonial est un aspect extra patrimonial**.

α droit d'auteur : qui comporte un droit pécuniaire (profiter des droits d'auteur) et un droit moral (s'opposer à toute déformation de l'oeuvre).

Dans **la conception contemporaine** du droit des biens, il n'y a plus de bien inaliénable. Dans l'ancien droit, ils étaient nombreux. À ceci une exception : la catégorie des choses hors du commerce, il s'agit des éléments liés à la personnalité ; certains biens appartenant à l'État (biens du domaine public).

Depuis la rédaction du Code civil (1804) le droit des biens a considérablement évolué mais les textes du Code civil ont été très peu modifiés : c'est leur **interprétation** qui a évolué. En effet, le Code civil a été rédigé dans une société rurale. Il a fallu tenir compte de l'urbanisation. De plus, l'origine des fortunes a beaucoup évolué. Le Code civil a été rédigé pour des rentiers, des héritiers. Dès le milieu XVIIIe siècle, c'est la fortune constituée par le travail qui va prendre le plus d'importance. Pour ces raisons, alors que le droit des biens de l'époque du Code civil était marqué par un esprit libéral qui proclamait le caractère absolu de la propriété privée ; aujourd'hui, il se caractérise par des interventions de l'État.

- α restreindre la propriété, environnement et urbanisme qui conduit à distinguer le droit de propriété du droit de construire, nationalisations et expropriations (on supprime la propriété dans l'intérêt général). L'expropriation est une mesure régulièrement prise. En revanche, les nationalisations qui ont pu intervenir dans le cadre de fonction (après la seconde guerre mondiale) ou dont l'objectif d'un soutien économique, semblant déclin. Aujourd'hui, le courant dominant est l'inverse (privatisations).

Autre tendance, les biens tendent à se dématérialiser (devenir plus abstrait). À l'époque du Code civil, l'essentiel des richesses sont des immeubles, propriétés agricoles. Après, les richesses vont se diversifier tout en devenant plus immatériel.

On peut concevoir le droit des biens de deux façons :

- **générale et** abstraite (Code civil)
- **plus concrète**, mais ceci amène à multiplier les catégories.

La tendance du droit français est entre les deux : combinaison entre les deux avec des règles s'appliquant à l'ensemble des biens et des règles spécifiques à certaines catégories (meubles / immeubles). Lorsque la spécialisation devient trop forte et les biens trop abstraits, cela devient des branches de normes autonomes du droit des biens.

PREMIERE PARTIE

LES DISTINCTIONS FONDAMENTALES

TITRE 1

LA DISTINCTION DES MEUBLES ET DES IMMEUBLES

L'article 516 du Code civil énonce que tous les biens sont meubles ou immeubles. Il n'y a pas d'autres catégories. Au sens courant, un meuble est une chose qui sert à décorer, meubler. Au sens juridique, **un meuble est une chose susceptible de déplacement.** Au sens courant, les immeubles sont des édifices ; au sens juridique **les immeubles sont toutes les choses insusceptibles de déplacement.**

Le critère de distinction est donc essentiellement concret, physique, matériel et qui s'explique par des raisons historiques.

ORIGINE ET INTERETS DE LA DISTINCTION

SECTION 1- L'ORIGINE HISTORIQUE DE LA DISTINCTION

Elle n'a pas toujours été la principale distinction. Par exemple, le droit romain connaissait cette distinction qui ne jouait pas un rôle central, le plus important étant la valeur pécuniaire. Dans l'ancien droit, la distinction était entre les héritages (la Terre) et tous les autres biens. En effet, les héritages étaient considérés comme un bien impérissable, ce qui lui donnait une valeur plus grande. Il y avait aussi le caractère familial prononcé (bien d'une lignée) ; ce qui limitait la possibilité de les céder.

Les autres biens étaient les **cateux**. C'est à partir du **XVIII^e siècle** que cette distinction a été remplacée par les catégories meubles et immeubles. Mais, le fondement est resté le même : **la valeur**. Les immeubles en effet avaient beaucoup plus de valeur (*Res mobilis, res vilis* - chose mobiles, pas de valeur).

De cette idée, découlent toute une série de conséquences pratiques. Le principe de conservation des biens dans les familles ne s'appliquait qu'aux immeubles. Quand une personne avait des dettes, son créancier ne pouvait récupérer que sur les meubles. Tout était fait pour limiter la disponibilité des immeubles et faciliter celle des meubles.

Au fur et à mesure de l'évolution de l'ancien droit, le critère a été modifié pour pouvoir soumettre au régime des meubles, des biens immobiliers mais qui avait une valeur faible.

α cateux

Le Code civil, dans sa rédaction d'origine reprend pour l'essentiel ces règles mais donne le **rôle essentiel à la distinction meubles /immeuble**. Il conserve l'esprit de l'ancien droit : les immeubles sont toujours considérés comme ayant plus de valeur, ce qui conduit à limiter leur disponibilité ainsi que les droits réels qu'on peut avoir sur eux. Il existe donc une liste limitative des droits immobiliers mais pas pour les meubles.

Ce système s'est vite révélé déséquilibré car dès le **milieu du XIX^e siècle** la **révolution industrielle** a fait apparaître de nouvelles richesses en particulier les fortunes boursières (importante) pour lesquelles le Code civil n'avait rien prévu. Elles sont tombées dans la catégorie des meubles : déséquilibre. Il faut néanmoins relativiser cette observation, car encore aujourd'hui les biens immeubles représentent deux tiers des richesses des particuliers.

SECTION 2 - LES INTERETS DE LA DISTINCTION

Entre les meubles et les immeubles, on peut relever deux différences principales :

- physique, matérielle
- valeur.

I. La différence physique.

Des intérêts très différents résultent de cette différence physique. C'est le cas de la **publicité c'est-à-dire le droit de se renseigner sur la propriété**. Les immeubles peuvent faire l'objet d'une publicité dite **foncière** à leur emplacement. Cela est plus difficile pour les meubles qui peuvent changer de place. Elle **existe pour certains meubles** : navires, aéronef, certains droits incorporels.

Si un créancier souhaite mieux garantir le remboursement, il peut prendre **une sûreté**. S'il la prend sur un immeuble, il pourra la publier au lieu de situation de l'immeuble. Il n'aura pas besoin de prendre l'immeuble au débiteur (pas de dépossession), il suffit d'inscrire la sûreté et si le débiteur ne paie pas, il peut mettre la main sur l'immeuble. Pour les meubles, il n'y a pas de publicité. Le créancier va donc prendre le bien (droit de gage) et le rendra uniquement lorsque le débiteur aura payé.

Il est possible d'acquérir la propriété d'un meuble ou immeuble par la **possession**. Or, ceci se fait beaucoup **plus facilement en matière de meuble qu'en matière d'immeuble**. En revanche, la **propriété des meubles est protégée beaucoup plus efficacement par le droit pénal**. En effet, certaines infractions ne valent que pour les meubles.

α vole.

II. La différence de valeur.

On a longtemps estimé que **les meubles avaient une valeur inférieure**. Dans une période relativement récente, cette idée était encore très présente en matière de régimes matrimoniaux.

Avant **la réforme de 1965**, les meubles qu'ils aient été possédés avant le mariage ou acquis pendant, étaient considérés comme des biens communs. La réforme a **modifier cette situation**.

Mais l'idée d'une différence de valeur continue à expliquer que les **règles soient différentes** notamment en matière de vente. La vente d'un immeuble est soumise à plus de formalités. En outre, **cela explique que la vente d'un immeuble peut être annulée s'il y a eut une lésion** (prix payé trop inférieur à la valeur réelle). De la même façon, lorsqu'un créancier cherche à saisir un bien de son débiteur pour se faire payer, si ce bien est un immeuble, la procédure à suivre est beaucoup plus lourde qu'en matière immobilière.

Chapitre 2

LES CRITERES DE LA DISTINCTION

Pour l'essentiel, ils se résument à un critère.

SECTION 1- LE CRITERE PHYSIQUE

Suivant **l'article 518 du code civil**, sont qualifiés d'immeubles le sol et tous ce qui **s'y attache** (bâtiment, végétaux, etc.). Inversement sont qualifiés de **meubles par nature** tous les objets qui peuvent se déplacer, être déplacés (meubles meublant, différents objets, animaux, courant électrique, etc.).

Ainsi, **tout droit réel à la nature juridique de la chose qui en est l'objet**. Si le droit réel porte sur un immeuble, il aura une nature immobilière, sur un meuble, une nature mobilière.

Parfois, cette idée peut être **difficile à mettre en œuvre pour les droits qui sont à la frontière des droits réels et personnels**.

α obligation de donner : obligation de transférer la propriété d'un bien

=) si le bien est un immeuble, elle peut avoir une nature immobilière.

=) En réalité, en droit français, la vente (y compris d'immeubles) provient de l'accord des parties, produit un effet immédiat. Par conséquent, le transfert de propriété est automatique =) question qui se pose donc rarement.

Par ailleurs, **toutes les propriétés immatérielles (ou incorporelles) ont un caractère mobilier**. C'est le cas des parts de sociétés, même lorsque cette société a pour objet la propriété ou l'exploitation de l'immeuble (SCI).

Puisque cette société n'existe qu'en fonction de cet immeuble, les parts des associés devraient être immobilières. Mais le droit français considère que les associés n'ont pas de droit direct sur l'immeuble, mais qu'un droit de créance (de natures mobilières).

Les sociétés d'attribution dans lesquelles un certain nombre de personnes ont un objet commun qui est un immeuble et dans lesquelles les associés peuvent occuper une partie de l'immeuble, ceux-ci ont au bout d'un certain délai le droit de se faire attribuer la propriété de l'appartement. Bien que le contrat ait vocation à une attribution immobilière, les droits des associés seront mobiliers (n'ont qu'un droit de créance).

SECTION 2- LES ATTENUATIONS A CE CRITERE

Ces atténuations reposent sur des **fictions** et sont destinées à répondre à des **besoins économiques**. Le critère va être atténué en ce sens **qu'un bien qui devrait recevoir une qualification va en recevoir une autre**. Elles se manifestent selon trois modalités.

I. Les meubles par anticipation

Ces meubles sont suivant le critère physique des immeubles destinés à devenir des meubles à court terme et qui vont être soumis au régime juridique des meubles.

α Moisson : si elles sont sur pied, se sont immeuble, mais une fois coupée, elles seront immeubles.

α Coupe de bois, matériaux provenant de la démolition d'une maison

La difficulté réside dans **l'information des tiers**. **L'opération ne peut devenir opposable aux tiers que lorsque la mobilisation est apparente** puisque avant, les tiers et notamment les créanciers n'ont aucun moyen de savoir si l'opération va se réaliser.

Lorsqu'il s'agit de coupe d'arbre, on considère que la vente ne sera opposable aux tiers que si l'acquéreur de bonne foi a pris possession des arbres avant que le tiers n'ait publié son titre. Si le tiers a publié son titre avant, la vente lui sera inopposable. Pour que l'acquéreur, soit considéré comme possesseur, il est nécessaire que les autres arbres aient été abattus car si l'abattage n'a pas eu lieu, la mobilisation n'est pas apparente car le tiers n'est pas supposé être au courant.

Les exploitations de carrière (produits extraits du sol) sont considérées comme une vente mobilière entre les parties et immobilière à l'égard des tiers (donc doivent être publiées). =) solution un peu différente.

La saisie de récoltes sur pied, qui en elle-même est une saisie immobilière, va échapper aux formalités d'une saisie immobilière, et sera traitée comme une saisie mobilière.

II. Les immeubles par destination

Ce sont des biens qui suivant le critère physique doivent être qualifiés de meubles mais que la loi considère comme des immeubles, tout d'abord parce qu'ils ont l'accessoire d'un fonds c'est-à-dire qu'ils sont l'accessoire d'un immeuble.

L'article 524 du Code civil donne un certain nombre d'exemples, énumération propre à l'activité rurale.

α animaux attachés à la culture, outils, pigeons des Colombier, lapin de garenne, nid à miel, chaudière, etc.

Ces règles s'expliquent car tous ces biens sont considérées comme **nécessaires à l'exploitation** et donc ne peuvent pas en être séparés. A partir du moment où l'exploitation est un immeuble, **tous ses biens doivent être qualifiés d'immeubles parce qu'ils sont l'accessoire de cette exploitation**. Au demeurant, cette qualification «*d'immeubles par destination*» peut être utilisée **dans d'autres exploitations**.

➤ Première chambre civile, 5 mars 1995 : exploitation purement civile, en l'espèce une bibliothèque.

α exploitation industrielle, commerciale (restaurant avec son matériel) etc.

Il y a **un autre cas** mentionné à l'article 524 et développer à l'article 525 du code civil : c'est le cas **d'un meuble que le propriétaire « a attaché au fonds à perpétuelle demeure »**. Il s'agit donc d'un bien par nature mobilier, mais qui a été placé dans le fonds immobilier, de telle façon que l'on ne peut le retirer sans endommager son support et surtout, l'immeuble n'est pas complet sans la présence de ce meuble.

α statues placées dans une niche.

Pour qu'il y ait immobilisation par destination, l'immeuble et le meuble doivent appartenir au même propriétaire. En effet, si les appartenaient à deux propriétaires différents la notion d'accessoires n'aurait plus de sens.

Le meuble doit être affecté au service de l'immeuble, ce qui suppose qu'il soit indispensable à l'exploitation (pas simplement utile). Cette idée explique que l'immobilisation par destination est **très rare** lorsque le meuble est au service d'une activité commerciale parce qu'alors il est au service du fonds de commerce et non de l'immeuble.

À partir du moment où il n'y a pas de **lien direct et immédiat** entre le meuble et l'immeuble, on ne peut retenir la qualification d'immeuble par destination.

Le meuble va exactement avoir le même régime que l'immeuble auquel il est attaché. Ainsi, toutes les opérations portant sur l'immeuble principal (vente, donation, partage, saisi, hypothèques, etc.), s'il n'y a **pas de précision contraire**, vont englober **à la fois l'immeuble principal et les immeubles par destination.**

Cependant, **l'immobilisation par destination reste une fiction.** C'est pourquoi, le **propriétaire peut toujours y mettre fin en séparant les biens**, qui à ce moment-là retrouvent leur nature de meubles. Par ailleurs, s'il **existait des droits sur le meuble, ils ne disparaissent pas tout à fait dans l'immobilisation.**

- α si l'acquéreur n'a pas payé entièrement le prix du meuble, le vendeur du meuble dispose d'un privilège qui lui permet de saisir le bien pour se faire payer. Ce privilège ne va pas disparaître du fait que le bien soit qualifié d'immeubles par destination, il subsiste. Si le vendeur l'exerce, il le fait sous la forme mobilière.

III. La subrogation réelle.

La subrogation réelle se produit lorsque à l'intérieur d'un même patrimoine un bien va remplacer un autre bien. Il va alors être soumis, à certains points de vue, au même régime juridique que le bien qui remplace. Le nouveau bien peut être un meuble qui vient remplacer un immeuble et pour des raisons d'opportunités et d'équilibre patrimonial ce meuble est traité comme un immeuble.

- α un immeuble est affecté d'une garantie (hypothèque). Cet immeuble détruit par un incendie. Le créancier ne peut plus le saisir puisque l'immeuble détruit. Le propriétaire a touché une indemnité d'assurance qui va remplacer l'immeuble. Le créancier pourra saisir l'indemnité d'assurance comme il aurait saisi l'immeuble s'il existait toujours.

Ce mécanisme est **une application très courante** en particulier pour des raisons d'équité, **d'équilibre** patrimonial notamment en matière de droit patrimonial de la famille.

TITRE 2

LES AUTRES DISTINCTIONS

Chapitre 1

LES CHOSES CONSOMPTIBLES ET LES CHOSES NON CONSOMPTIBLES

Les choses consommables sont celles que l'on ne peut utiliser qu'en les détruisant, qui disparaissent après la première utilisation, ou en s'en dessaisissant.

α nourriture, monnaie etc.

À l'inverse, **les choses non consommables, sont celles qui ne disparaissent pas après leur utilisation, même répétée.**

- immeubles etc.

L'intérêt apparaît lorsque les choses doivent être restituées. Par hypothèse, les choses consommables utilisées ne pourront être restitué à l'identique (équivalent). Ceci peut avoir des conséquences.

α une chose consommable ne peut faire l'objet d'un prêt à usage, il faut un prêt à la consommation.

Par conséquent, un contrat qui prévoit une restitution de la chose en nature, ne peut porter que sur une chose non consommable.

Le caractère consommable de la chose résulte en grande partie de sa **nature**. Mais, cela n'empêche pas que **la volonté des parties** puisse jouer un certain rôle pour que la chose soit qualifiée de chose consommable ou non consommable.

Certains auteurs considèrent que **ces distinctions ne concernent pas toutes les catégories de biens et qu'il en existe au moins une troisième : les biens de consommation**, à mi-chemin entre les deux catégories en ce qui ne sont pas consommables car ils ne se détruisent pas après le premier usage, mais qu'ils ont une durée de vie limitée.

α portable etc.

Quand bien même on admettrait l'existence d'une telle catégorie, cela n'aurait pas de grandes conséquences sur le régime. En effet, le droit raisonne en termes de choses consommables ou non sauf dans le cas de **l'usufruit (article 582 du Code civil) : la chose doit être rendue dans son état à l'extinction de l'usufruit**. Par conséquent, si la chose est usée, c'est le propriétaire qui devra en supporter la charge.

LES CHOSES FONGIBLES ET LES CHOSES NON FONGIBLES

Une chose fongible est une chose qui n'a pas d'individualité, qui est interchangeable. On parle de « *chose de genres* » parce qu'elle se définit par son **genre, l'espèce** à laquelle elle appartient et aussi par sa **quantité**.

α lait, farine, etc.

Lorsqu'un contrat est passé pour ce genre de choses, très souvent il la désigne par son nom et sa quantité. Mais, on ne désigne pas son espèce, elle est interchangeable. Cette catégorie de choses s'est développée au XXe siècle avec **la standardisation de la production** (agricole, industriels, etc.).

La chose non fongible (corps certains) est une chose qui a une individualité, qui n'est pas interchangeable.

α tableaux de maîtres, meubles signés etc.

La distinction entre chose fongible et non est l'une des plus relative parmi toutes les distinctions pour deux raisons :

- ↳ **raisons chronologiques : la même chose peut-être d'abord fongible au moment de la passation de l'objet, et devenir non fongible au moment de son individualisation.**
- ↳ **Une même chose peut-être qualifiée ou non de chose fongible suivant que les parties au contrat ont davantage insisté sur tel ou tel aspect.**

α contrat de livraison de lait : chose fongible. Mais si la l'acheteur a prévu qu'il était biologique en provenance d'une exploitation donnée, la chose n'est plus fongible.

Les parties jouent un rôle important. La fongibilité ne résulte donc pas de la nature des choses ne s'inspire de la volonté des parties.

La distinction présente différents intérêts. Tout d'abord, **les obligations peuvent s'éteindre par compensation**. Ceci ne peut se produire que si les objets de l'obligation sont fongibles.

S'il y a lieu après l'expiration du contrat, à restitution de la chose, **l'objet de cette restitution** ne sera pas le même suivant qu'il s'agit d'une chose fongible ou non. Si l'opération porte sur des choses fongibles, le débiteur devra restituer une chose équivalente (espèce, quantité). En revanche, si l'opération portait sur un corps certain, le débiteur devra restituer la chose elle-même.

Dans de nombreux cas, **la consomptibilité et la fongibilité sont liées** : souvent, une chose consomptible est en même temps fongible. Mais il y a des cas où ils ne sont pas liés : fongibles mais pas consomptible.

α machine.

On admet que **la revendication (c'est-à-dire l'action exercée par une personne qui se prétend le véritable propriétaire d'un bien)** d'un meuble, qui à première vue ne peut s'exercer que sur une chose non fongible, **peut s'exercer sur chose fongible à partir du moment où la chose est individualisée.**

Si l'opération donne lieu à un transfert de propriété (ventes), la propriété ne sera pas transférée au même moment suivant la chose objet du contrat :

si la chose est non fongible, la chose à une individualité, le transfert intervient à la conclusion.

En revanche, s'il s'agit d'une chose fongible, parce qu'au moment du contrat on ne connaît pas la consistance de la chose, **le transfert de propriété interviendra au moment de l'individualisation de la chose** (souvent la livraison).

Cela aura une incidence sur **le transfert des risques**. Pour les ventes de corps certains, le transfert des risques sera **automatique et immédiat**, mais pour les ventes de chose fongible, le transfert de propriété étant repoussé à l'individualisation, le transfert des risques se *fait a priori* **au moment de l'individualisation. !!!! Ce n'est pas une règle**

d'ordre public, les risques sont souvent transmis au moment du transfert de propriété.

LA DISTINCTION DU CAPITAL ET DES REVENUS

Au départ, la distinction capital et revenu n'est pas juridique mais économique. **Le capital est un bien, les revenus sont des ressources qui sont tirées d'un bien.** Le capital est constitué par des richesses acquises. On dit qu'il est « **stérile** » lorsqu'il **ne produit pas de revenus**. Au contraire, il peut être **frugifère** c'est-à-dire **produire des revenus**.

Quant aux revenus, ils ont moins deux ressources : **le capital ou le travail**. Actuellement, les revenus du travail sont les plus importants.

La distinction entre le capital et le revenu n'est **pas toujours absolue**. Il arrive que les deux notions se confondent. Il y a des cas où le capital se transforme en revenu.

- α vente avec constitution d'une rente viagère : opération par laquelle une personne vend un immeuble contre une rente à vie. C'est une hypothèse de transformation du capital en revenu, car l'immeuble est un capital pour son propriétaire qui va se transformer en revenu, puisqu'il n'est plus propriétaire mais va recevoir une rente.

Il y a des cas où les revenus se confondent avec le capital. C'est le cas en particulier lorsque le revenu n'est pas dépensé mais économisé, épargné. Il est alors capitalisé. Les revenus se subdivisent en deux catégories :

- ⊗ **les fruits sont des revenus, ressources qu'une chose produit sans que soit altérée ou diminuée sa substance**. Les fruits se divisent eux-mêmes en deux catégories :
 - **article 583 du code civil : les fruits naturels et industriels**, fruits qui sont fournis directement par le capital sans passer par l'intermédiaire d'autrui. **Les fruits naturels sont produits sans intervention humaine. Les fruits industriels sont les fruits qui ne peuvent être produits que par une intervention humaine** (vin).
 - Article 580 cas du Code civil : les fruits civils sont ceux que le capital produit par l'intermédiaire d'un tiers ; il s'agit de la rémunération versée par les tiers pour la jouissance d'une chose.
- α si le capital est un immeuble, le fruit civil est le loyer
- α si le capital est une somme d'argent prêté, le fruit civil est constitué par les intérêts du prêt.

- **Les produits sont des revenus qui n'ont pas de caractère périodique et dont la production alterne substance de la chose.**

- α gisement de métaux.

La distinction entre fruits et produit n'est pas toujours aussi nette en pratique. **Une chose peut être qualifiée de fruits ou de produits suivant la façon dont elle est exploitée.**

- α les biens extraits des sous-sols sont des produits, mais si le propriétaire du sol et sous-sol (**article 598 du Code civil**) organise l'exploitation de ce sous-sol en ouvrant une carrière, le bien sera qualifié de fruits car son exploitation rationnelle n'altère plus la substance de la chose.

Le principal intérêt de la distinction tient ce que **certaines personnes en particulier un usufruitier ou un possesseur de bonne foi tenu à restitution, ont le droit de conserver les fruits mais pas les produits car ils n'ont pas le droit de modifier la substance de la chose.**

Chapitre 4

LA DISTINCTION ENTRE LES CHOSES APPROPRIÉES ET LES CHOSES NON APPROPRIÉES

Une chose non appropriée est une chose qui n'est la propriété de personne. Ce caractère peut résulter de la **nature de la chose** (**article 714 du code civil : chose commune c'est-à-dire dont l'usage est commun à tous**).

α air, eau, etc.

Ce caractère peut résulter de **conditions de fait** comme lorsque l'on ne connaît pas le propriétaire (bien vacant). Ces biens vacants ne peuvent être que des meubles. En effet, selon **l'article 713 du code civil, les immeubles vacants appartiennent à l'État.**

Le lit des cours d'eau non navigables ne sont pas des choses communes mais appartiennent au propriétaire dérive (riverains).

S'agissant des meubles, il peut s'agir de meubles qui ne sont pas encore appropriés mais susceptibles d'appropriations.

α produit de la chasse de la pêche.

Il peut s'agir de **choses qui ont été appropriées puis abandonnées**. Il convient ici de distinguer les **choses jetées** (non appropriées) et les **choses perdues** ou **abandonnées par force majeure**. Une chose jetée peut devenir la propriété de quelqu'un d'autre. Dans les autres cas, cela est possible mais dans des conditions plus strictes. Alors que l'abandon d'un meuble a longtemps été considéré comme une modalité d'acquisition au profit de quelqu'un d'autre, aujourd'hui on insiste sur le fait que cet abandon peut entraîner la responsabilité civile notamment si ce meuble dégrade l'environnement.

LA DISTINCTION ENTRE BIENS PUBLICS ET BIENS PRIVÉS

Les biens privés sont ceux qui appartiennent aux particuliers. **Les biens publics** sont des biens appartenant à l'État et aux collectivités publiques. On les appelle, **biens du domaine public**, ce qui entraîne l'application d'un régime particulier. Ils sont affectés au public. Si un litige intervient sur le bien, il relève de **la juridiction administrative**. Surtout, ces biens sont **inaliénables** (l'État ne peut les vendre ou les céder) et **imprescriptibles** (on ne peut obtenir la propriété par la prescription). Ces biens sont **affectés à l'usage commun** et c'est cela qui interdit qu'ils puissent faire l'objet d'un contrat privatif.

Le régime du domaine public a été largement élaboré par **la jurisprudence et la doctrine** qui ont posé le principe selon lequel **un bien fait partie du domaine public lorsqu'il est affecté au public ou à un service public**.

Le caractère inaliénable et imprescriptible est sanctionné par une nullité. Il ne s'agit que d'une nullité relative qui peut être demandée par la puissance publique.

La désaffectation d'un bien au domaine public ne peut se faire que par un **phénomène naturel** (destruction) ou par un **déclassement : procédure par laquelle l'État fait sortir un bien du domaine public pour le soumettre au droit commun des biens**.

L'État possède en effet des biens n'appartenant pas au domaine public, **le domaine privé**. Ils appartiennent à l'État mais relèvent du droit commun des biens. Si l'État cherche à se débarrasser d'un bien du domaine public, il doit le déclasser. Les biens du domaine public sont **insaisissables même quand ils appartiennent à des personnes morales de droit public qui exercent une activité à caractère industriel et commercial**.

La solution traditionnelle pour les cours d'eau était que lorsqu'ils sont **navigables, ils relèvent du domaine public** car leur caractère les rend utiles. *A contrario*, les autres cours d'eau sont susceptibles de faire l'objet d'une appropriation privée. **Une loi de 1964** distingue trois catégories de cours d'eau :

- les cours d'eau domaniaux qui relèvent du domaine public et appartiennent à l'État
- **les cours d'eau non domaniaux sont ceux qui ne sont pas navigables et peuvent être l'objet d'une propriété**. Les propriétaires sont déterminés par les rives. Si les deux rives appartiennent à la même personne, elle sera propriétaire à cet endroit. S'il y a deux propriétaires, chacun est propriétaire jusqu'au milieu de la rive. Il pourra utiliser l'eau, mais devra entretenir la berge et le lit du cours d'eau jusqu'au milieu.
- **Les cours d'eau mixtes qui ne présentent pas une utilité collective, mais dans le même temps, ils peuvent être une source de profit, il relève donc d'un régime mixte**. Ils sont susceptibles d'appropriation privée, l'usage de l'eau est soumis aux règles du droit administratif.

TITRE 3

LA DISTINCTION DES BIENS CORPORELS ET DES BIENS INCORPORELS

Sur le principe, **les biens incorporels sont les biens que l'on peut toucher, qui sont susceptibles d'une appréhension matérielle. Les biens incorporels sont les biens abstraits dont l'existence est déterminée par le droit, ils n'existent que parce que le droit leur a donné une existence.**

- α droit de créance, part d'une société, propriété incorporelle c'est-à-dire une source de richesse très importante et c'est pour cela que l'on cherche à éviter qu'elles deviennent des monopoles pour ne pas donner à leurs propriétaires une position trop forte dans l'économie.

Dans la mesure où il s'agit de richesses abstraites, **le droit de propriété est relativement inadapté** car il y a une grande différence entre le fait d'être propriétaire d'une chose matérielle, ou incorporelle car on n'a aucune mainmise sur la chose. La propriété se manifeste en ce que le propriétaire détient un droit dont il est le seul propriétaire : il détient une **exclusivité** c'est-à-dire **qu'il est le seul à pouvoir détenir une richesse, un profit de ce droit incorporel.**

- **Ne faut-il pas éviter le terme de « propriété » et parler de monopole d'exploitation ?**

En effet, il y a de nombreuses différences entre la propriété d'un bien matériel est celle d'un bien incorporel. **Par exemple, la propriété un caractère perpétuel. Or, les droits incorporels sont protégés dans une durée limitée.**

- α les droits d'auteur sont protégés pendant 50 ans.

Alors que **la propriété au sens classique existe par elle-même** (relations propriétaires et la chose) ; le propriétaire n'a pas besoin de l'intervention d'un tiers pour exercer son droit de propriété. **Pour les droits incorporels, il arrive qu'ils n'existent que par l'intervention d'un tiers.**

- α clientèle d'un fonds de commerce.

Les droits incorporels ne sont pas susceptibles d'une véritable possession, qui suppose une appréciation matérielle ne pouvant exister faute d'existence matérielle.

Toutes ces différences s'expliquent parce que les biens incorporels contrairement aux droits de propriété qui ne suppose pas de mérite, sont **liés au travail à la personnalité de son propriétaire**. Ce lien n'a pas toujours la même force. Il est particulièrement fort pour les droits d'auteur parce que le droit de d'auteur existe parce qu'il y a eu œuvre créatrice. C'est pourquoi, on parle de plus souvent de **monopole d'exploitation** que de propriété.

Dans la mesure où **les droits incorporels relève d'activités très diverses, ils sont hétérogènes et ne relèvent pas le régime unique**. Ils ont tendance à constituer **une branche du droit** et ne sont soumis au droit commun des biens que dans certains cas.

Le droit à la clientèle qui peut être commerciale (principal élément d'un fonds de commerce) ou civile. La clientèle bénéficie d'un statut à part. Les autres biens incorporels ont pour point essentiel d'être des monopoles d'exploitations qui peuvent porter sur des signes distinctifs (marques ; publicité commerciale, non commerciales) ; des créations de l'esprit qui ont pour particularité de faire coexister deux prérogatives : un droit pécuniaire par lequel l'auteur tire profit de son œuvre d'un point de vue financier et un droit moral. La propriété d'une œuvre littéraire ou artistique n'est pas que l'affaire de son auteur. La collectivité peut aussi avoir intervenir. Ainsi, au bout de 50 ans, l'œuvre appartient au domaine public. Ce monopole existe pour toutes les créations de l'esprit (logiciels, interventions techniques scientifiques protégées par les brevets, dessins et modèles, appellation d'origine etc.).

Malgré leur hétérogénéité, ces droits ont quelques caractères communs. Tout d'abord, il repose sur le **travail intellectuel**. Ils n'ont **pas de débiteur**. Ils n'ont

pas d'objet matériel sur lequel s'exercer. Ils **peuvent être cédés** à un tiers. Ils sont **protégés contre l'usurpation.** Ils ont **besoin de la protection du droit** alors que les biens corporels sont protégés de façon plus naturelle, concrète.

Enfin, du fait de leur caractère abstrait, les biens incorporels sont **nécessairement des meubles mais artificiels.** Pour cette raison, ils **échappent aux règles du transfert de propriété** en matière de meubles ; la possession ne joue pas de rôle créateur de propriété. Il relève de **branche spéciale du droit.**

DEUXIEME PARTIE

LES DROITS SUR LES BIENS

TITRE PRELIMINAIRE

LA DISTINCTION ENTRE LES DROITS REELS ET LES DROIT PESONNELS

Au premier abord, **la distinction consiste en ce que les droits réels portent directement sur les choses alors que les droits personnels s'exercent sur une personne.**

α droits exercés par un créancier sur un débiteur.

Le droit réel ne nécessite pas l'intervention de quelqu'un d'autre pour s'exercer. Il suffit d'une personne (son titulaire) et d'une chose. Le droits réel présente certains avantages : il permet d'échapper au risque **d'insolvabilité** de son débiteur ainsi que celui de **dévaluation de la monnaie.**

L'ENNONCE DE LA DISTINCTION

Selon la présentation classique de la distinction entre droits réels et droits personnels : **les droits réels font l'objet d'une liste limitée, ce qui n'est pas le cas des droits personnels, on peut toujours en créer.**

Les **droits réels** se subdivisent en deux catégories:

- ★ les **droits réels principaux** qui portent directement sur la matérialité de la chose, le plus important étant le droit de propriété. Les autres ne sont que les **démembrements du droit de propriété**.
- α usufruit, droit d'usage d'habitation, droit de superficie, les servitudes, l'emphytéose, le bail à construction
- ★ les **droits réels accessoires** : ils sont les accessoires d'une créance destinés à lui donner plus d'efficacité, à permettre aux créanciers de se faire payer plus facilement. Ce sont les **sûretés réelles**. Elles donnent aux créanciers le droit de se faire payer sur la valeur du bien objet la sûreté de préférence à un autre créancier (**droit de préférence**).

Ils ne donnent **pas de droit direct sur la chose** mais seulement sur la valeur sur laquelle créancier détient une priorité.

L'évolution récente du droit positif fait qu'il y a une **tendance à la confusion entre droits réels principaux et accessoires** notamment avec **la clause de réserve de propriété** (= **clause insérée dans un contrat de vente par laquelle le vendeur précise qu'il garde la propriété de la chose que jusqu'au paiement complet du prix par l'acheteur**). Elle permet aux créanciers de récupérer la chose non payée entre les mains des acheteurs ou d'un tiers (revente). Il y a confusion car pour le vendeur, elle est utilisée comme sûreté mais la sûreté est la propriété. Un droit principal est utilisé comme accessoire.

Cette énumération des droits réels a un caractère **limitatif** et de ce point de vue le Code civil présente une rupture avec l'ancien droit qui reconnaissait facilement la possibilité de créer de nouveaux droits réels, par rapport à d'autres systèmes juridiques étrangers (anglo-saxons) où un même bien peut faire l'objet de plusieurs régimes de propriété simultanés.

Ainsi, il sera souvent **essentiel de qualifier les droits** (personnels ou réels).

La distinction présente un certain nombre d'intérêts.

Tout d'abord, s'agissant de **l'opposabilité**, elle est **plus forte pour les droits réels**. Les droits réels immobiliers sont soumis à **l'obligation de publicité foncière**. Le **régime des sûretés** réelles et enfin la **durée** (un droit réel est perpétuel alors qu'un droit personnel ne peut jamais l'être : pas d'engagement perpétuel).

La doctrine dominante n'est pas favorable à l'ouverture de la liste. Elle fait valoir en effet que chaque fois qu'un nouveau droit réel est créé, cela doit être précisé par la loi. *A contrario*, lorsque la loi ne dit rien, il ne peut être créé de nouveaux droits réels.

Dès le XIXe siècle, la cour de cassation a parfois admis que la liste légale des droits réels n'était pas strictement limitative. Au demeurant, le bail à construction ou l'emphytéose montrent que la loi crée de nouveaux droits réels. Mais bien souvent, la loi n'a fait qu'officialiser des situations qui existaient dans la pratique. Par ailleurs, certains droits comme droit de superficie n'est pas contesté en tant que droit réel mais n'est mentionné par aucun des textes du Code civil. Enfin, le principe de la liberté des conventions (**article 1134 du Code civil**) permet aux particuliers de créer tous les droits non interdits par la loi et donc il y a ici la possibilité de créer de nouveaux droits réels si ceux-ci ne sont pas expressément interdits.

Cependant, si on accepte que des personnes privées créent des droits réels, cela peut être une difficulté du moment en matière d'immeuble où existe une obligation de publicité et que les textes en question donnent une liste limitative des droits soumis à

publicité foncière. Pour échapper à ces difficultés, les parties ont la possibilité de jouer sur la qualification de droits pour le publier. En pratique, c'est souvent comme cela que la question se pose : **on ne pose pas la question de savoir s'il s'agit d'un droit réel ou personnel, mais quelles conséquences pratiques il peut avoir.**

➤ **Troisième chambre civile, 16 novembre 1988.**

La différence de caractères entre droit réel et personnel se manifeste à plusieurs points de vue. Tout d'abord, **le droit personnel en raison de son caractère abstrait peut porter sur une chose future alors que le droit réel, en raison de sa matérialité, ne peut porter que sur une chose existante.**

Le **droit réel est susceptible de possession et non le droit personnel** (possession ne peut porter sur quelque chose d'abstrait). Si les droits sont transmis par succession, **le droit personnel se divise automatiquement entre les héritiers, alors que le droit réel peut rester pendant un moment indivis entre les héritiers** (propriété collective).

Le droit réel portant sur une chose peut toujours être abandonné volontairement parce qu'alors on abandonne la chose elle-même. Au contraire, **le droit personnel ne peut être abandonné automatiquement** (du moins pour le débiteur) ; il faut l'accord des deux parties. La différence essentielle est que **le droit personnel ne s'exerce a priori qu'entre le créancier et un débiteur alors que le droit réel étant le rapport direct entre la chose et son titulaire est opposable à tous.** Ce caractère se traduit par deux conséquences pratiques précises, prérogatives dont bénéficie le titulaire du droit réel :

⇒ **Droit de suite qui permet au titulaire du droit réel de « suivre », poursuivre la chose en quelques mains qu'elle se trouve.**

α créanciers titulaires d'une sûreté, si le débiteur a vendu le bien à quelqu'un d'autre, le créancier peut exercer son droit sur le tiers pour obtenir sa créance.

⇒ **Droit de préférence qui donne une priorité au titulaire du droit réel et le protège contre le risque d'insolvabilité de son débiteur car il lui permet toujours de se payer sur la chose sans courir le risque d'être en concurrence avec d'autres créanciers** (échappe à la loi du concours).

La méconnaissance ou la violation d'un droit réel par un tiers est en principe toujours sanctionné en nature c'est-à-dire par une remise en état des choses, alors que la méconnaissance d'un **droit personnel est très souvent sanctionnée par des dommages et intérêts** (réparations par équivalent).

Malgré toutes ces différences, **la distinction a été critiquée** notamment par **PLANIOL** qui a cherché à unifier l'ensemble des droits en contestant le particularisme des droits réels. En effet, il ne serait qu'une variante des obligations, « **une obligation passive universelle** » ; le droit réel se définit en ce que toutes les personnes non titulaires du droit doivent le respecter mais ne donne pas de prérogatives précises sont titulaires. Il se définit tout d'abord par cette obligation pour les tiers de ne pas y porter atteinte.

Cette théorie n'a jamais eu d'influence le droit positif. En effet, on a souligné qu'elle avait le défaut de définir les droits réels sur un plan pathologique, qui n'est utile que lorsqu'il y a litige. Mais ne tient pas compte de la grande majorité des cas (lorsqu'il n'y a pas de litige).

Il y a une critique de la distinction et notamment du point de vue du droit des personnes (SALEILLES). **Saleilles** a une conception des droits personnels objectiviste c'est-à-dire qu'il le considère comme un lien de droit, mais surtout une valeur économique, ce qui peut le rapprocher du droit réel, et dans certains cas, cela peut aller jusqu'à l'assimilation des deux. Cela se rencontre parfois en droit positif.

α saisie, voie d'exécution, créanciers d'un droit réel et personnel ont le même droit de saisir directement un bien du débiteur pour le faire vendre = assimilation entre créanciers d'un droit ordinaire et personnel.

Mais, le droit positif continue à faire la différence (peu d'exemples).

LA RELATIVITE DE LA DISTINCTION

A priori, la différence fondamentale entre droit réel et personnel est que le droit réel porte sur une chose et donne lieu à un pouvoir direct de son titulaire sur la chose. Mais ce pouvoir ne résulte pas d'un droit de nature, de la nature des choses mais de la volonté des intéressés et du législateur qui a admis que dans quelques cas il y a un droit réel qui produit tel effet.

α le législateur a décidé que l'usufruit est moins étendu que le droit de propriété. Dans certains cas, il y a des faits proches et c'est l'idée de **pouvoir direct sur la chose** qui permet de faire la distinction. L'idée est que **le titulaire du droit réel exerce son pouvoir directement sur la chose, sans passer par un intermédiaire alors que le titulaire d'un droit personnel a besoin de la volonté d'autrui pour exercer son droit.**

α locataire peut bénéficier du bien qu'avec le consentement du bailleur (intermédiaire).

La distinction se manifeste également par **l'opposabilité à tous du droit réel** qui justifie notamment que lorsqu'un tiers lui porte atteinte, cette méconnaissance est sanctionnée directement en nature (remise en état).

α empiètement : construire sur un terrain d'un autre.

Dans ce cas **pour faire sanctionner le droit réel, on exige ni préjudice, ni que le tiers ait été de mauvaise foi alors qu'en principe, en matière de droit personnel, la violation n'est sanctionnée que si elle est fautive.**

SECTION 1- LA RELATIVITE DE LA DISTINCTION A L'EGARD DES DROITS REELS

Il faut raisonner en termes de **hiérarchie** : les droits réels constituent une pyramide avec en haut celui qui a la plus grande force et qui est le plus étendu c'est-à-dire le **droit de propriété**. Il permet à son titulaire de revendiquer la chose contre tout tiers détenteur auquel il n'aurait pas lui-même consenti des droits. À l'échelon du dessous, viennent les **démembrements de la propriété** appelés ainsi parce que les attributs essentiels de la propriété sont divisés au moins entre deux personnes. L'exemple le plus fort est **l'usufruit**.

Il s'agit bien de droits réels car ils **confèrent à leur titulaire des droits de suite et de préférence**. Le droit de suite peut s'exercer sur le propriétaire lui-même car ces droits portent sur la propriété d'autrui. On considère qu'il s'agit d'une **propriété diminuée** parce que leurs titulaires ne disposent pas de toutes les prérogatives propriétaire mais sont limités à tel ou tel usage de la chose.

À cet égard, il peut y avoir des cas limite c'est-à-dire des **obligations attachées à la chose mais qui ne sont pas de véritables droits réels** par ce que, par exemple, si la chose est vendue à un tiers, l'obligation ne pèsera sur le tiers que s'il a accepté. Alors que s'il s'agit de droits réels, il sera automatiquement transmis à l'acquéreur, qui ne pourra refuser.

α Clause d'habitation bourgeoise (on interdit dans l'immeuble toutes activités industrielles, commerciales, etc., il est à usage d'habitation).

α Usage de chasse : propriétaire doit se laisser à disposition des chasseurs (réserve de chasse).

=> dans les deux cas, il s'agit d'obligations très étroitement liées à la chose elle-même. Ce ne sont pas des droits réels parce qu'ils ne sont pas transmissibles automatiquement, parce que l'acquéreur a toujours la possibilité de les refuser.

On trouve ensuite **les droits réels accessoires** c'est-à-dire les **sûretés réelles** qui peuvent être avec dépossession lorsque le créancier met la main sur la chose et ne la rend que lorsqu'il est payé, ou sans dépossession, lorsque la chose est en possession du

débiteur mais le créancier pourra exercer à tout moment ses droits sur la chose et en particulier les droits de suite et de préférence.

Enfin, **le droit de jouissance** c'est-à-dire le **droit de profiter d'une chose sans pour autant en être propriétaire.**

➤ **Quelle est la nature de ce droit ? quelle est la nature du droit du locataire ?**

Dans le droit commun du bail, le droit du locataire est certainement **droit personnel** résultant d'un contrat entre le locataire le bailleur. Toutefois, ce droit personnel comporte des **éléments qui le rapprochent du droit réel**. Par exemple, suivant **l'article 1743 du code civil**, **en cas de vente de l'immeuble, ce droit est opposable à l'acquéreur de l'immeuble c'est-à-dire que la personne qui achète immeuble ne pourra pas mettre dehors le locataire, du moins jusqu'à ce que le bail arrive à échéance.**

Certains auteurs (**TROPLONG**) en avait déduit que le droit du preneur était un droit réel. Cette présentation n'a pas eu d'influence sur la jurisprudence qui s'est toujours prononcée en faveur du caractère personnel.

Cependant, depuis une trentaine d'années, le locataire bénéficie de nouvelles prérogatives qui le rapprochent d'un titulaire de droit réel. En effet depuis **1971** si **un tiers vient porter atteinte à la possession du bien par le locataire, celui-ci peut exercer les actions possessoires**. Ainsi, en cas d'atteinte à sa possession, il peut se défendre seul, sans être obligé de passer par l'intermédiaire du bailleur (du propriétaire). Ceci le rapproche d'un titulaire de droit réel. Mais, lorsque le locataire exerce ce genre sur d'actions, il peut agir contre tout le monde sauf le bailleur car si c'est le bailleur qui porte atteinte à sa possession, il pourra agir contre lui mais seulement sur le fondement de leur contrat.

Un usufruitier peut défendre son droit contre toute personne directement y compris contre le propriétaire de la chose. Par conséquent, le **droit du locataire reste un droit personnel.**

Pour certains baux particuliers, la situation du locataire est tellement confortée par la loi, que l'on s'est demandé s'il n'y avait pas effectivement droit réel.

α **bail commercial** : le preneur peut céder le bail et si le propriétaire cherche à récupérer les lieux, le droit de percevoir une indemnité d'éviction qui est en principe d'un montant équivalent à la valeur du fonds de commerce (peut être très élevée), ce qui dissuade le bailleur d'évincer son locataire.

⇒) on a parfois qualifié cette situation de « **propriété commerciale** », mais en réalité et il ne s'agit tout de même pas un droit réel, ces prérogatives ne font que renforcer la situation du preneur mais ne lui donnent pas pour autant les prérogatives caractéristiques du droit réel et en particulier le pouvoir direct sur la chose.

α le même raisonnement peut être tenu pour le **locataire d'une propriété agricole : le fermier**. Il y a un régime spécifique, celui des baux ruraux. Le preneur bénéficie d'une situation plus favorable que celui d'un locataire ordinaire, en particulier il a le droit au renouvellement du bail, modifier les lieux loués (mais toujours à destination agricole). Dans le cas où le propriétaire voudrait revendre, il a un droit de priorité par rapport à tout acquéreur potentiel : **droit de préemption**.

Cependant, ces prérogatives ne font pas pour autant du droit du fermier un droit réel, en particulier parce que contrairement droits réels ne sont pas transmissibles aux héritiers et ne peuvent être cédés à des tiers. Ils sont donc strictement personnels.

SECTION 2- LA HIERARCHIE AU REGARD DES DROITS PERSONNELS

Ces droits personnels ne comportent par nature ni de droit de préférence, ni de droit de suite. Cependant, **seules les créances portant sur des sommes d'argent ont un caractère purement personnel.**

La situation se complique lorsque les obligations portent sur un bien. En effet, les obligations relatives à un bien, en principe, **ne se transmettent pas automatiquement à l'acquéreur**, mais d'un autre côté, **il ne peut y avoir deux obligations de même nature portant sur le même bien.**

- α **la promesse unilatérale de vente** : opération par laquelle une personne s'engage à vendre un bien à une autre personne (le bénéficiaire) qui lui-même n'a pas encore décidé s'il va ou non acquérir le bien ; c'est pourquoi il va bénéficier d'un certain délai pour lever l'option. Le risque est que si le promettant n'est pas honnête, il fait la même promesse unilatérale de vente à plusieurs personnes. Or, il ne peut y avoir plusieurs bénéficiaires. C'est pourquoi le législateur a prévu qu'au moment de la promesse, celle-ci devait être publiée au service de la publicité foncière et s'il y a plusieurs bénéficiaires, c'est celui qui aura publié le premier en date qui sera bénéficiaire.

Cela peut aller jusqu'à consacrer une situation très proche du droit réel : **une obligation réelle qui est à une personne et existe en raison de son lien avec la chose.**

- α obligation de payer les charges de copropriété, obligation d'entretenir un mur mitoyen, lorsque l'on acquiert un immeuble sur lequel un créancier inscrit une sûreté, cela peut être l'obligation de payer le créancier avant de pouvoir profiter de son acquisition.

Cette obligation se rapproche du droit réel au moins à deux points de vue :

- ✓ elle **se transmet de plein droit avec la chose**
- ✓ et inversement, **le droit du créancier étant lié à un bien particulier, le débiteur ne peut échapper à son obligation en abandonnant le bien.**

TITRE 1

LE DROIT DE PROPRIETE

Introduction

La propriété est le droit d'exercer une complète maîtrise sur un bien et est qualifiée par la **déclaration des droits de l'homme et des citoyens de droit « naturel est sacré »**. On peut donc en être privé par une nécessité légalement évidente et constatée par la loi.

Dans la présentation classique (révolutionnaire), la propriété apparaît comme un prolongement naturel de la liberté humaine, il n'y aurait pas de liberté sans propriété. Elle est considérée comme traduisant l'instinct de possession. Mais il y a deux sens majeurs :

- ⇒ **libéralisme** qui la voit comme positive parce qu'elle serait une incitation au travail.
- ⇒ **Socialisme** qui la voit comme négative, une forme d'égoïsme, obstacle à l'abondance collective c'est-à-dire qu'il est plutôt favorable à la collectivisation.

Evolution historique de la propriété.

En droit Romain, le droit de propriété était un **privilege**, tout le monde n'y avait pas accès, elle était réservée à ceux qui avaient la qualité de citoyen romain : **propriété quiritaire**. Elle a ensuite été étendue aux Latins.

Elle a pris trois formes successives. La première étant le **mancipum** et la deuxième le **dominium**. Le **mancipum** est **le pouvoir du chef de famille sur les choses et sur les personnes soumises à son autorité**. Dans un second temps, cette modalité à évoluer vers le **dominium** qui se rapproche un peu plus de la conception moderne en ce sens qu'il s'agit d'un **droit opposable à tous et qui n'est pas illimité car il peut être restreint dans l'intérêt général et aussi parce qu'il peut coexister avec d'autres droits sur la chose c'est-à-dire que sur une même chose, il peut y avoir superposition de plusieurs droits appartenant à différents titulaires**. Cette étape est celle qui se rapproche le plus de notre propriété avec le grand codificateur **Justinien** : la **proprietas**. Elle se distingue nettement des autres droits réels, elle ne peut porter que sur les choses matérielles alors que les autres droits réels sont des droits incorporels. Cette conception se rapproche de la conception contemporaine mais en reste néanmoins éloigné.

L'étape suivante se situe sous l'Ancien droit. Sous l'ancien droit, la conception de la propriété est très étroitement liée **au système de la féodalité** dont vont découler 2 conséquences : d'une part, **l'idée de conservation des biens dans la famille** (cela est surtout vrai pour les nobles) et d'autre part, **le droit de propriété lui-même est scindée en deux** entre ce que le droit féodal appelle le **domaine utile** (droit de celui qui exploite la Terre) et le **domaine éminent** (celui qui n'exploite pas directement cette Terre mais est au-dessus : le **suzerain**). Ils constituent deux échelons du système féodal : le domaine utile étant à l'échelon inférieur et dans la dépendance du domaine éminent.

Peu à peu cette conception évoluée en ce sens que **la nature des choses s'est imposée et celui qui exploite la Terre a pris de plus en plus importance**. En particulier, alors qu'à l'origine domaine utile n'était pas transmissible, il est peu à peu devenu **héréditaire**. À partir de là, il est devenu **perpétuel** et a de moins en moins été

remis en cause par le suzerain qui se contente de récolter les taxes. Au XVIII^e siècle, le système existait toujours mais il était certain que le domaine utile jouait le rôle essentiel.

Le droit révolutionnaire en **abolissant les privilèges** à supprimer la distinction. Toutefois, il ne supprimait que les droits réels à caractère féodal. *A contrario*, les droits non liés à ce système n'ont pas été abrogés.

Le second changement est que **la révolution à priver de leurs biens une multitude de privilégiés** (nobles, clergé). Lorsqu'ils ont émigré : l'institution des biens est nationale. Par la suite, ces **biens nationaux ont été redistribués à des membres du tiers état**. Sur le plan économique, ceci a été très important car il a permis un **transfert de propriété de grande ampleur d'une classe à l'autre**.

Le Code civil, au moment de sa rédaction, a donné de la propriété une **définition absolutiste : la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de manière la plus absolue (article 544 du Code civil)**.

Les rédacteurs du Code civil voulaient éviter que les acquéreurs de biens nationaux ne voient leur droit contesté par les anciens propriétaires revenus peu à peu en France lorsque la révolution s'est calmée.

Après 1804, le caractère absolu du droit de propriété a été nettement **maintenu au 19^e siècle**, mais tout au contraire il **a été de plus en plus contesté au XX^e siècle avec l'intervention croissante de l'État dans l'économie**.

Cette évolution reste contrastée. Par exemple, on s'est demandé si les personnes auxquelles un bien est indispensable ne devraient pas se voir reconnaître une forme de propriété sur ce bien. Il est apparu que même dans ces cas-là, il s'agissait plus de limiter le droit de propriété que reconnaître un droit réel à l'autre personne. Par ailleurs, la distinction entre domaines utiles et éminents n'a pas disparu en ce sens que sur un même bien, il peut y avoir superposition de droit : au bas de l'échelle, celui qui a la jouissance quotidienne du bien, au-dessus le droit du propriétaire et au-dessus encore, les droits de l'État et des collectivités publiques qui interviennent de plus en plus par les règles d'urbanisme, d'environnement.

L'article 545 du Code civil a prévu la possibilité **d'expropriation** c'est-à-dire de priver quelqu'un de sa propriété pour cause d'utilité publique. Il existe d'autres mesures pour que l'État s'approprie un bien : la **réquisition, les nationalisations**.

Pour l'expropriation, c'est l'appropriation d'un bien pour réaliser un objectif précis. Pour les nationalisations, il y a appropriation de l'État qui souhaite qu'une entreprise appartienne à la collectivité. Les nationalisations ont été très importantes jusqu'aux années 80. Ainsi, le **conseil constitutionnel**, en date **du 16 janvier 1982 a rappelé le caractère fondamental de la propriété afin de limiter la portée de certaines des nationalisations**.

À présent, le courant dominant est inverse. **Le respect de la propriété considérée comme un élément de la liberté individuelle**, c'est pourquoi les **juridictions judiciaires sont garantes de la propriété** en particulier lorsque l'administration y porte atteinte sans y avoir été autorisée conformément aux règles : **voies de fait**.

Si l'administration, en portant atteinte à la propriété, a réalisé les travaux les juridictions judiciaires ne peuvent en ordonner la démolition en raison du principe d'intangibilité des ouvrages publics ; elles ne peuvent qu'ordonner le versement d'une **indemnité**.

L'époque contemporaine a fait apparaître **d'autres formes de propriété** en particulier les **propriétés incorporelles** et a parfois **transformé la finalité du droit de propriété** : la propriété n'est plus considérée en elle-même mais va servir de garantie.

α clause de réserves de propriété (personnes qui vont une chose est la guerre jusqu'à ce que le prix lui soit entièrement payé).

Chapitre 1

LES COMPOSANTES DE LA PROPRIETE

La propriété se compose en deux éléments :

- ★ le **droit de propriété**
- ★ la **possession**.

SECTION 1- LA POSSESSION

La possession tient une place essentielle en droit des biens car elle traduit la **vérité sociologique**.

I. Les fondements de la possession

D'un point de vue négatif, la possession n'est **pas un droit**. La **possession** est **l'exercice de fait d'un droit dont on peut être ou non réellement titulaire**. Le plus souvent certes, la personne qui est en possession du bien en est en même temps le propriétaire, mais ce n'est pas toujours le cas. C'est dans le **cas de discordance entre la personne du possesseur et du propriétaire que le problème apparaît**

La possession un caractère très général : elle n'est pas seulement un élément du droit de propriété mais de tout droit réel principal. Elle suppose en effet deux éléments :

- ◇ **La détention matérielle de la chose (éléments matériels)**
- ◇ **La volonté du possesseur de se comporter comme le véritable propriétaire (élément psychologique)**. Cet élément psychologique permet de faire la différence entre le possesseur est un simple détenteur.

L'importance des effets de la possession tient ce que la majorité des cas, il y a concordance entre la possession et la propriété. Lorsque cette concordance n'existe pas, c'est une situation qui n'a **pas vocation à durer** car à partir du moment où la possession s'est prolongée un certain temps, elle va faire acquérir un droit de propriété au possesseur et au bout du compte le fait va coïncider avec le droit qui est la propriété. **La possession est le signe apparent de la propriété** avec laquelle elle coïncide dans la majorité des cas.

La doctrine allemande du XIXe siècle avec notamment **SAVIGNY** a théorisé la possession. Selon **Savigny** la possession est fondée sur l'idée de police civile en ce sens que dans la mesure où le plus souvent elle correspond à la réalité, toute atteinte à la possession par un tiers constitue un facteur de désordre qui doit être sanctionné. Mais dans le même temps, il a une conception subjective de la possession parce que celui qui est protégé est celui qui a l'élément psychologique.

HIERING à une conception plus objective de la possession en ce sens que pour lui la possession doit être protégée car elle correspond le plus souvent à la propriété et donc en la protégeant, on protège la propriété. Elle est l'inverse de la théorie de Savigny car il n'accorde aucune importance à l'élément psychologique, tout ce qui compte est l'apparence. C'est une théorie purement objective.

Ni l'un ni l'autre a influencé exclusivement le droit positif. Le droit français est sans doute un peu plus influencé par la conception objective mais avec des éléments de la conception subjective.

II. Les éléments de la possession

A- Les conditions d'existence de la possession.

Il y en a essentiellement trois :

- **Élément matériel : le corpus**

- **Élément psychologique : l'animus**
- **L'acquisition, la conservation.**

1) Le corpus

Le corpus est **l'élément matériel** de la possession dont **l'article 2228 du Code civil** donne une définition : **la possession est la détention de la jouissance d'une chose ou d'un droit**. C'est donc, **la maîtrise matérielle** de la chose ou du droit objet de la possession. Cette maîtrise matérielle est conçue de façon relativement abstraite car pour qu'il y ait maîtrise matérielle, il n'est **pas nécessaire qu'il y ait un contact direct** entre la personne et la chose.

- α le corpus existe pour une personne qui a un immeuble qui se contente d'encaisser les loyers sans y habiter.

C'est donc la mainmise du possesseur sur la chose et le **corpus est un élément matériel qui n'est pas forcément caractérisé par des actes juridiques sur la chose**.

- α ce n'est pas parce qu'on vend ou loue une chose que l'on ait possession, parce qu'on ne remplit pas les conditions de la possession.

Dans la pratique, il y a de fortes chances pour que la personne qui vend et loue en soit possesseur. Dans cet exemple, ce qui va caractériser le corpus n'est pas l'acte lui-même mais son exécution.

- α personne qui vend un immeuble, et l'acquéreur à la possession, alors que le vendeur avait le corpus.

Même si on dit que la possession est un signe apparent de la propriété, **le corpus ne correspond pas à l'apparence, il constitue un degré supplémentaire**, va au-delà. Pour exister, le corpus doit être **continu** c'est-à-dire que **la possession ne doit pas avoir été interrompue**. En revanche, la **durée** du corpus est susceptible de **varier** selon la nature du bien. Il arrive que certains biens ne soient utilisés de façon périodique.

- α réserve de chasse, pâturages.

Les actes de maîtrise sur le bien se produisent alors de façon **intermittente**, ce qui n'empêche pas le corpus d'être continu.

Si le possesseur n'accomplit pas lui-même les actes matériels que suppose la possession, mais **qu'il a confié la chose à un tiers, cela n'empêche pas la possession d'exister**. On considère alors en effet que le possesseur exerce la possession par l'intermédiaire de quelqu'un d'autre : on dit qu'il possède **corpore alieno**.

- α ce tiers peut être locataire, emprunteur, usufruitier etc.

Il n'a pas le corpus, mais reste possesseur. La possession se manifeste par exemple, si c'est une location, en percevant des loyers.

2) L'animus

L'animus est l'élément intentionnel de la possession c'est-à-dire la volonté de se comporter à l'égard de la chose possédée comme si on avait sur cette chose le droit auquel correspond la possession : comme si on était propriétaire. Si cet élément psychologique fait défaut, les actes matériels de la chose ne suffisent pas à caractériser la possession car on peut détenir la chose pour autrui (on a le corpus mais pas l'animus).

L'animus ne doit **pas être confondu avec la bonne foi**. Parfois même, il est incompatible avec la bonne foi car la bonne foi est par exemple, la certitude d'être propriétaire et l'animus la volonté de se comporter comme le propriétaire sachant que l'on ne l'est pas.

L'animus se fractionne en deux éléments :

- ✎ **La volonté consciente, claire** : quelqu'un qui serait incapable ne peut avoir l'animus
- ✎ **L'intention de considérer la chose comme lui appartenant.**

La difficulté est que l'animus étant un élément psychologique et donc abstrait, il peut être difficile à prouver. C'est pourquoi, **l'article 2230 du Code civil pose une**

présomption suivant laquelle on est toujours censée posséder une chose pour soi et à titre de propriétaires c'est-à-dire que le corpus fait présumé l'élément psychologique (l'animus). Ce n'est qu'une présomption simple. Malgré les termes de **l'article 2230 du Code civil**, l'animus ne vaut pas que pour le droit de propriété **mais pour tous les droits réels qui sont susceptibles de possession**.

3) L'acquisition et la conservation de la possession.

L'animus est présumé, ce qui revient à dire que **le possesseur présumé ne doit prouver que le corpus**. Celui-ci peut avoir été acquis selon deux modalités distinctes :

↳ **Acquisition originaire, cas où la personne a appréhendé la chose spontanément avec l'intention de devenir propriétaire**

α vol, occupation qui s'exerce sur les choses non appropriées

↳ **Acquisition dérivée, cas où la chose a été remise volontairement possesseur actuel par l'ancien possesseur, c'est la tradition**. Dans ce cas, le possesseur doit simplement démontrer qu'il a acquis le corpus à un moment donné, mais pas qu'il l'a conservé. On considère qu'une fois la possession commencée, elle est supposée se poursuivre, on dit qu'elle se poursuit par l'animus.

Cependant dans la pratique cette règle doit être nuancée. **Si le possesseur est laissé longtemps sans démontrer qu'il était possesseur, cela risque de lui faire perdre la possession** soit parce qu'un tiers viendrait lui contester la propriété, soit parce que son abstention d'agir pourrait être interprété comme une renonciation volontaire de continuer la possession. En effet, la possession peut disparaître par la volonté du possesseur. C'est le cas en particulier pour l'animus : quand il disparaît, la possession généralement aussi. Cela, en particulier dans un cas : **constitut-possessoir, situation où une personne qui a été en possession d'une chose conserve la détention matérielle de la chose mais l'exerce pour le compte d'un tiers dont elle reconnaît le droit**.

α vendeur qui n'aurait pas livré la chose immédiatement, garde de la chose avant la livraison, mais pas l'animus car il sait qu'il n'est plus propriétaire.

En revanche, **la perte du corpus ne fait pas disparaître la possession à partir du moment où l'animus subsiste**.

α si quelqu'un prête une chose (corpus) cela ne veut pas dire qu'il va donner.

Si le corpus a été perdu involontairement (comportement d'un tiers), **le possesseur peut toujours le revendiquer**. En matière immobilière, il le fera en exerçant une action possessoire qui doit être faite dans un bref délai pour éviter que se prolonge la distorsion entre le corpus et l'animus.

B- Les vices de la possession.

Le Code civil dans son article **2129** indique les qualités que la possession de réunir. Par conséquent, **les vices de la possession se déduisent par a contrario de la liste de ces qualités requises pour acquérir le droit réel de la possession et bénéficier du régime de protection de la possession**.

Il faut faire la **différence entre conditions d'existence et les vices dans les conditions d'existence**. Les premières sont tellement importantes que l'absence de l'une peut être invoquée par toute personne intéressée alors que **les vices n'empêchent pas la possession d'exister**. Ils en font une possession diminuée et ne peuvent être invoqués que par la victime.

Il y en a essentiellement trois. **L'article 2129 du Code Civil indique aussi que la possession doit être continue et non interrompue et qu'elle doit être à titre de propriétaire**. Ces deux qualités s'attachent plus aux conditions d'existence de la possession. Par conséquent, seuls les trois autres éléments (article 2129 du Code civil) sont des qualités et a contrario des vices.

La possession doit être paisible, publique et non équivoque. *A contrario*, elle ne doit pas être **violente, clandestine et équivoque.**

1) Le vice de violence

La possession est affectée de ce vice lorsque des actes de violence ont été commis pour s'en emparer. Mais ces vices sont rarement invoqués, en particulier parce que dans les cas où l'on pourrait songer à l'invoquer, **les personnes en cause ne pourront être considérés comme possesseur car ils n'auraient pas l'animus.**

α grévistes occupent des locaux et n'ont pas l'intention de posséder l'entreprise. Par ailleurs, cette violence un **caractère temporaire.** Si elle a existé au moment de leur entrer en possession et a cessé ensuite, la possession pourra prendre effet. Le cas inverse peut se produire : possession à l'origine paisible et qui est devenue violente car le possesseur a dû défendre son bien. Dans ce cas, sur le plan civil, la violence peut être légitime et ne sera pas considérée comme un vice.

2) Le vice de clandestinité.

La position doit être publique, a contrario elle ne doit pas être clandestine, cachée. Ce vice concerne surtout les possessions mobilières. On considère que c'est un car le caractère **clandestin peut laisser supposer que le possesseur a quelque chose à cacher comme le fait de ne pas être propriétaire.** Si la clandestinité survient au cours d'une possession, cela sera considéré comme un vice et affectera la possession.

3) Le vice d'équivoque.

Le vice équivoque se présente lorsque le comportement du possesseur ne s'explique pas forcément par l'animus mais peut s'expliquer parce qu'il a sur la chose un droit de jouissance et non exclusif (et qu'il partage).

α c'est le cas lorsque plusieurs personnes sont propriétaires et mêmes choses. Dans un tel cas, tout va dépendre du comportement de la personne.

α si une personne propriétaire en indivision fait des actes sur la chose qui traduit son intention de se comporter en propriétaire exclusif sans que les autres réagissent (=) dans ce cas, il peut devenir propriétaire car l'équivoque disparaît. Par conséquent, **le vice d'équivoque disparaît lorsque le détenteur fait sur la chose des actes qui ne peuvent s'expliquer que par un droit réel exclusif.**

C- La détention précaire.

Le détenteur précaire est quelqu'un qui détient une chose grâce à autrui et sa situation vaut reconnaissance du droit réel d'autrui et donc lui-même n'a pas de droits et sur cette chose (il n'a qu'un droit personnel).

α locataires, emprunteur, mandataire, usufruitier etc. Par conséquent, la détention précaire repose souvent sur **un titre juridique** qui est généralement un contrat mais pas tout le temps (succession, etc.). Elle est en principe **régulière et permanente** c'est-à-dire que si elle était régulière dès l'origine, le temps ne change rien à cette situation, elle reste régulière : **l'article 2231 du code civil énonce que lorsque l'on a commencé à posséder pour autrui, on est toujours présumé posséder au même titre pour autrui (tant que le détenteur a la chose en possession, la détention précaire se poursuit et ne peut se transformer en possession).**

Et, si le détenteur meurt et qu'il a des héritiers, la détention est **susceptible de se poursuivre** mais toujours à titre de détention.

Par rapport aux possesseurs, le détenteur **bénéficie des actions possessoires** mais pas des autres droits du possesseur. ***S'il veut en bénéficier il doit, selon l'article 2138 du code civil, intervertir son titre c'est-à-dire qu'il doit transformer son titre de détenteur en titre de propriétaires ou des titulaires de droits réels.*** Souvent, cette interversion ne résulte pas du comportement officiel du détenteur. Si le détenteur se contente de changer d'attitude, il est admis qu'il faut un fait patent, non équivoque ayant pu être connu du propriétaire parce que si le propriétaire n'a pas été au courant de ce fait, il ne peut pas réagir et risque donc d'être mis devant le fait accompli. En pratique, l'intervention de titre résulte le plus souvent soit d'une manifestation violente, soit de la signification d'un acte d'huissier au propriétaire par lequel il informe le propriétaire qu'il se considère comme titulaire durant réels.

III. Le régime juridique de la possession.

La possession produit des effets d'une très grande importance mais ne peut les produire que parce qu'elle est protégée.

A- La protection possessoire.

La possession et depuis loi de 1975 la détention précaire sont protégées en elles-mêmes sans avoir égard au fond du droit c'est-à-dire sans chercher à savoir qui est le véritable propriétaire de la chose. Par conséquent, ils disposent d'action spécifique que l'on appelle **action possessoire** destinée non pas à trancher le fond du droit mais simplement à cesser le trouble et à rétablir la possession ou la détention dans des conditions normales de paisibilité.

Il y a trois actions dont l'origine est très ancienne : droit romain ou ancien droit. L'action la plus ancienne est appelée **la réintégrante, c'est une mesure de paix publique destinée à faire cesser les troubles causés par un acte de violence, même légitime et donc à réintégrer le possesseur ou le détenteur dans une situation normale.**

La deuxième action qui trouve son origine dans l'ancien droit est la **complainte qui ne protège pas tous les possesseurs mais seulement ceux qui ont possédé pendant une durée d'au moins un an.**

Enfin, **la dénonciation de nouvelles œuvres permet de prévenir le trouble susceptible de résulter de travaux par un voisin** (origine romaine).

Ces actions sont connus du droit positif depuis longtemps mais avait un caractère essentiellement coutumier. C'est seulement avec **la loi de 1975** qu'elles ont été officiellement introduites dans **les articles 2182 et 2183 du code civil**. Cette réglementation a eu pour résultat que la **seule réintégrante a conservé un véritable particularisme, les deux autres ayant tendance à se confondre.**

En pratique, elles n'existent qu'en matière immobilière et sont assez rarement exercées sauf dans les milieux ruraux où la possession toujours un rôle important parce qu'elle remplace le titre de propriété.

Par ailleurs, elles **ont un peu perdu de leur importance.**

- **Assemblée plénière, 28 juin 1996 : cet *arrêt de principe* admet qu'en cas de trouble manifestement illicite, le possesseur peut le faire cesser par une action devant le juge des référés, ce qui réduit le champ d'application des actions possessoires.**

1) L'existence d'un trouble.

Pour qu'une action possessoire puisse être exercée, il ne suffit pas que le possesseur subisse un trouble ; il faut que **ce trouble menace son droit sur la chose**. Le tiers doit manifester une prétention incompatible avec le droit du possesseur.

- construction sur le terrain du possesseur ; obstruer un passage en mettant une clôture.

Il faut donc distinguer les actions.

La plainte a un caractère **répressif** car elle vise un trouble qui a déjà eu lieu. Il peut s'agir d'un trouble de fait ou d'un trouble de droits.

- tiers adresse aux possesseurs une sommation de payer un loyer qu'elle se considère comme propriétaire.

La dénonciation de nouvelles œuvres à un caractère **préventif** et vise à empêcher la réalisation de travaux qui n'ont pas encore eu lieu. Si l'action est accueillie par le tribunal ; il ordonnera pour les troubles déjà produits le rétablissement de la situation antérieure au besoin sous astreinte.

D'après l'article 1164 du nouveau code de procédure civile, ces deux actions supposent que la possession ait duré au moins un an et soit exempte de vice.

En revanche, la troisième action possessoire, l'action en réintégration sanctionne une situation plus grave, les dépossessions résultant d'une voie de fait qui mettent le possesseur ou le détenteur dans l'impossibilité d'exercer tout ou partie de ses droits sur le bien. En raison de la gravité le trouble, la possibilité d'agir en réintégration est subordonnée à des conditions moins strictes : il n'est pas exigé qu'elle ait duré un an, il n'est pas exigé qu'elle n'ait pas de vice mais seulement qu'elle soit paisible. Enfin, si la possession n'était pas paisible, il serait étonnant qu'il puisse se plaindre.

2) Les conditions de délai.

On suppose que l'action ne présente d'intérêt pour le possesseur que s'il l'exerce rapidement. Elle doit être exercée dans **l'année suivant le trouble**. C'est un délai de prescription ordinaire. Il est de la compétence du **tribunal d'instance**.

3) La séparation du possessoire et du pétitoire

Cette séparation signifie **que la possession est protégée sans tenir compte du fond du droit c'est-à-dire sans que l'on ait à se demander si le possesseur est bien titulaire du droit correspondant à la possession**. Ce qui relève de la protection de la possession est le **possessoire** et ce qui relève du fond du droit (qui est réellement propriétaire en droit) est le **pétitoire**.

Cette séparation est indispensable à la simplicité de la procédure. Elle évite de paralyser la protection possessoire dans le fond du droit mais est **une source de litige** car risque d'aboutir à l'exercice d'une autre action sur le fond devant un autre tribunal par une personne qui revendique le droit (souvent en pratique). Cela traduit un certain nombre de conséquences.

a- Les conséquences à l'égard des parties

La victime d'un trouble doit **choisir le type d'action qu'elle entend exercer et ce choix est irrévocable** (possessoire ou pétitoire). Il ne peut passer d'une action possessoire à une action territoire sauf à renoncer à sa première action et à en engager une autre. De même, il ne peut passer d'une action au fond à une action possessoire sauf s'il y a eu un nouveau trouble en cours d'action.

De la même façon, **l'auteur du trouble ne peut répondre à l'action possessoire par une action pétitoire parce que la possession est protégée en elle-même**. Par conséquent, il faut d'abord faire cesser le trouble puis il pourra agir sur le fond.

Sur le terrain de l'action possessoire, l'auteur du trouble doit se placer sur le même terrain, il ne peut contester l'existence ou la durée de la possession. Il ne peut pas le non plus chercher à démontrer son droit sur la chose qu'à ce n'est pas là le sujet.

Ces distinctions permettent de faire cesser les troubles rapidement et simplement. S'il était possible d'invoquer les arguments touchant au fond du droit, l'action durerait plus longtemps, ce qui priverait l'action de son **efficacité**.

b- Les conséquences à l'égard du juge.

Le juge saisi une action possessoire ne peut motiver sa décision sur des considérations touchant au fond du droit ; il ne peut se fonder que sur la possession. Il ne peut même **pas ordonner des mesures d’instruction** destinées à identifier les véritables propriétaires de droit.

Si l’auteur du trouble ou la victime invoque un titre qui selon lui, lui donnerait le droit, le juge peut être amené à **exercer son pouvoir d’appréciation sur ce titre afin d’éclairer la possession et sans se prononcer sur la validité du titre lui-même.**

Enfin, la décision qu’il rendra n’aura **pas d’autorités de la chose jugée sur le fond** (c’est-à-dire au pétitoire). Ainsi, si un autre tribunal ait saisi une action sur le fond, il aura une entière liberté d’appréciation. Inversement, si les deux actions sont introduites en même temps, le juge possessoire ne sera pas tenu d’attendre pour trancher que la décision du fonds soit rendue.

4) L’irrecevabilité des actions possessoires entre contractants

Lorsque la possession ou détention résulte d’un contrat et que c’est l’un des contractants qui gênent la possession de l’autre, la solution de ce litige va inévitablement **dépendre du fond du droit** car le tribunal devra nécessairement vérifier si le contrat énonçait tel ou tel droit. Par conséquent, **le litige sera nécessairement résolu par l’interprétation du contrat donc sur le fond.** Il sera donc **interdit d’exercer une action possessoire.** La partie qui s’estime victime devra agir en exécution du contrat notamment par une procédure de référé (**article 909 du nouveau code de procédure civile**).

Ces litiges peuvent intervenir à l’intérieur d’une copropriété car la solution interviendra par l’interprétation du règlement de propriété donc il n’y **aura pas d’action possessoire.**

B- Les effets de la possession

Il y en a essentiellement trois :

- **présomption**
- **acquisition des droits**
- **acquisition des fruits.**

1) La présomption.

La possession fait bénéficier le possesseur d’une **présomption c’est-à-dire que s’il y a un litige, il est toujours en situation de défendeur car présumé être titulaire du droit auquel correspond la possession.** Il n’a donc pas la charge de la preuve pour savoir qui est titulaire de ce droit.

Lorsque la personne est simplement en situation de détention, s’il n’existe pas de titres démontrant la précarité de son droit, ce détenteur se trouve dans la même situation qu’un possesseur.

Cette présomption est simple. Cela donne un grand avantage au possesseur car s’il y a doute sur le fond, on aura tendance à privilégier celui qui a la possession comme l’exprime l’adage ***In pari causa melior est possidentis***. L’adversaire du possesseur a le choix entre deux possibilités :

- ✧ **Apporter la preuve positive de son propre droit**
- ✧ Négativement, **détruire la possession en montrant que ses conditions d’existence ne sont pas réunies.**

2) L’acquisition du droit

Dans certains cas, la **possession permet d’acquérir directement le droit dont il s’agit aussi bien en matière mobilière qu’immobilière.**

3) L'acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi.

Cela correspond à l'hypothèse **d'un possesseur qui serait obligé de restituer la chose à la suite d'une action en revendication où il a été démontré qu'il n'était pas le propriétaire**. Si la chose produit des fruits, le possesseur devrait les **restituer**. **Mais** si la possession a duré longtemps et que le possesseur aperçu des fruits, la restitution serait **injuste** (ruinerait le possesseur).

Autant le possesseur de mauvaise foi ne mérite pas de compassion, autant on peut envisager une mesure d'équité envers le possesseur de bonne foi. Par conséquent, **les articles 549 et 550 du Code civil** prévoient **une amnistie des fruits (possesseur de bonne foi n'est pas tenu de restituer les fruits)**. C'est une règle qui remonte au droit roumain. Le possesseur ne pouvait conserver que les fruits consommés. Ce qui posait des problèmes de preuve. Il est donc plus simple de considérer qu'une fois aperçue, le possesseur de bonne foi peut les conserver.

➤ **De bonne foi ?**

On considère que le possesseur est de bonne foi lorsque **le possesseur dispose d'un titre dont il ignore les vices, dont il ignore que ces titres ne pouvaient lui transférer le droit en question**. Mais ce titre « **le juste titre** » n'est pas exigé à la lettre car il n'est qu'un indice de la bonne foi. Parfois, la jurisprudence admet seulement un **titre putatif** c'est-à-dire **qui n'existe que dans la pensée du possesseur**.

La bonne foi doit être comprise comme **l'erreur de fait ou de droit du possesseur sur l'efficacité du titre juridique dont il détient la possession**.

Conformément au droit commun, cette bonne foi est **présumée** et **disparaît à partir du moment où le possesseur connaît les vices de façon certaine. À partir du moment où la bonne foi disparaît, le possesseur doit restituer les fruits**.

Enfin, au regard des **articles 549 et 550 du Code civil**, **le possesseur est supposé acquérir les fruits par la perception** c'est-à-dire que si celle-ci est périodique, **la bonne foi doit exister au moment de chaque perception** et si le possesseur devient de mauvaise foi, cela ne remet en cause la perception qu'il aurait fait antérieurement de bonne foi.

SECTION 2- LE DROIT DE PROPRIETE

Alors que la possession est la composante matérielle ou sociologie de la propriété, **le droit de propriété est sa composante juridique.**

I. Les pouvoirs du propriétaire

Le propriétaire à trois prérogatives :

- ✓ **Usus : droit d'user de la chose**
- ✓ **Fructus : droit de jouir de la chose**
- ✓ **Abusus : droit de disposer de la chose en**

A- Le droit de disposer.

Le droit de disposer est à la fois le droit d'aliéner la chose et aussi de la détruire. C'est ce qui manifeste le pouvoir absolu du propriétaire. C'est peut-être également, **le droit de choisir les modalités d'exploitation de la chose.** Ce droit est l'essence du droit de propriété puisqu'il le différencie des autres droits réels et en particulier du démembrement du droit de propriétés qui peuvent contenir l'usus et le fructus mais jamais l'abusus. Cependant, le droit contemporain permet une atteinte croissante à l'abusus surtout en matière de propriété immobilière.

Selon un aspect juridique, le droit de disposer peut être soumis à une autorisation administrative, limité ou indirectement contrôlé par l'État, ou même par un particulier que l'on cherche à favoriser : **droit de préemption c'est-à-dire le droit pour une personne désignée de se substituer un acquéreur avec lequel le propriétaire du bien s'était préalablement mis d'accord afin d'acquérir le bien.**

Il constitue une limite à l'abusus car le **propriétaire ne peut choisir librement la personne à qui il va vendre.**

L'abusus peut aussi être limité par **l'existence de servitude** et parfois même être **supprimé lorsque le bien est déclaré inaliénable par une clause d'un contrat, ou par l'État.**

L'abusus peut également être limité sous son aspect matériel.

- on ne peut démolir une construction urbaine sans autorisation administrative.

B- Les droits d'user et de jouir

On envisage ces prérogatives ensemble car elles sont concrètement **indissociables.** **L'usus est le droit d'utiliser directement la chose.**

- habiter une maison.

Le fructus est le droit de percevoir les fruits, les revenus de la chose.

- percevoir les loyers.

L'usus et le fructus peuvent être **incompatibles.** Par ailleurs, les deux prérogatives ne s'exercent pas de la même façon sur tous les biens. Il y a des biens qui ne produisent aucun fruit : ce sont les biens de consommation (# bien consommable). Ils ne sont que susceptibles d'usus. D'autres biens sont insusceptibles d'usage en raison de leur caractère abstrait mais peuvent produire des revenus.

- placement, actions etc.

Ces deux prérogatives ont un corollaire négatif c'est-à-dire que le droit d'user de la chose emporte celui de ne pas en user et le fructus manifeste le droit de ne pas percevoir les revenus et surtout de décider les modalités suivant lesquelles la chose produira des revenus. On peut décider ainsi d'occuper soi-même des biens et d'en percevoir les fruits naturels ou de confier la jouissance du bien à un tiers et de percevoir les fruits civils.

C- L'étendue du droit de propriété

1) L'aspect spatial

En vertu de l'article 552 du Code civil, la **propriété du sol comporte celle du dessus et du dessous c'est-à-dire tout ce qui se trouvent au-dessus du sol et la parcelle en question et tout ce qui se situe dans le sous-sol.**

a- La propriété du dessus

A cet égard, le propriétaire dispose de prérogatives illimitées c'est-à-dire qu'il peut s'il dispose d'un fonds ou d'une parcelle décider de l'occuper en faisant des constructions ou plantations qui seront sa propriété. Il peut aussi la défendre contre toute intrusion et percevoir les fruits qui tombent sur son fonds.

Le propriétaire peut aussi concéder un tiers, **un droit de superficie qui va permettre aux tiers d'occuper l'espace situé au-dessus du sol par des constructions ou des plantations dont le tiers va être propriétaire au moins tant que dure le droit de superficie.** Le droit de superficie entraîne une séparation entre la propriété du sol (au propriétaire) et au-dessus du sol (au tiers). Cette dissociation peut résulter de certains **contrats de bail** comme le contrat de bail de construction par lequel le tiers s'engage à édifier des constructions pour valoriser le terrain et va en être propriétaire durant toute la durée du bail.

L'emphytéose est un bail de très longue durée (99 ans).

En dehors de ces hypothèses, la propriété du dessus est **souvent limitée** en particulier par les règles d'urbanisme qui peuvent limiter le droit de construire, la hauteur des constructions (raison esthétique, environnement etc.). Il existe ainsi des règles précises comme **le plafond légal de densité (PLD) au-delà duquel on ne peut plus construire.** Cela se manifeste également lorsque le propriétaire doit laisser son terrain au service public pour le passage de l'eau et des lignes téléphoniques, du réseau hertzien etc. Il peut également être interdit certaines constructions.

Il y a un cas où les droits sont sacrifiés : à proximité des aéroports.

b- La propriété du dessous

La propriété du dessous est la propriété sur tout ce qui contient le sous-sol appelé le tréfonds. Le propriétaire peut pratiquer des fouilles, faire des constructions (cave, garage, etc.) ; s'approprier le contenu du sous-sol (source, mines d'or, gisements métaux, etc.).

D'un point de vue négatif, il peut s'opposer à toute incursion d'un tiers dans le sous-sol. Comme pour la propriété du dessus, cette propriété peut être **dissociée** de celle de la surface c'est-à-dire que le propriétaire concède à un tiers appelé **tréfoncier** le **droit d'exploiter toutes les prérogatives sur le sous-sol.** En dehors même de ces hypothèses, la propriété du dessous peut être limitée lorsqu'il s'agit de **mines. Les mines sont à la fois une source de profits pour l'intérêt général et leur exploitation peut être dangereuse.** C'est pourquoi, le **propriétaire ne peut les exploiter lui-même. Ce droit appartient exclusivement à l'état qui peut l'exercer lui-même ou le confier un exploitant.**

En revanche, si le sous-sol ne contient pas de mines mais une **carrière**, le propriétaire peut l'exploiter lui-même à condition d'avoir obtenu une autorisation administrative. C'est seulement s'il n'exploite pas la carrière et qu'elle présente un intérêt économique particulier **que l'administration peut décider de concéder à un tiers le droit d'exploiter cette carrière en échange d'une redevance au propriétaire.**

Enfin, le droit du propriétaire de procéder à des fouilles peut être limité par **des règles de protection du patrimoine artistique ou historique.** Si les objets découverts ont une valeur particulière, le propriétaire ne pourra pas exactement faire ce qu'il veut (devront être classés par exemple).

2) L'aspect temporel.

Cet aspect se résume en une règle : **la règle de l'accession** énoncée **à l'article 546 du code civil.** Elle signifie que **la propriété d'une chose donne droit à tout ce**

qu'elle produit et à tout ce qui s'y incorpore, s'y uni. C'est une application de l'adage suivant lequel ***l'accessoire suit le principal*** c'est-à-dire que le propriétaire du principal sera également le propriétaire de l'accessoire.

➤ **Quels accessoires produit la chose ?**

Il s'agit tout d'abord des fruits mais à leur égard cette théorie n'a pas d'intérêt car le propriétaire possède le **fructus**. L'intérêt se manifeste donc pour les accessoires incorporés.

L'accession est un mode d'acquisition de la propriété en ce sens **qu'une chose à l'origine indépendante vient s'unir à celle du propriétaire pour former avec elle un objet unique propriété.** L'accession de tout d'abord être **mobilières** : elle se produit lorsqu'un meuble est ajouté un autre, ou incorporé.

- assemblage d'une voiture, bateaux, avion au départ composé de pièces détachées.

Toutefois en matière d'accession mobilière, il y a une difficulté à faire la différence entre le principal et l'accessoire. C'est pourquoi, d'après **l'article 560 du code civil**, ***l'accession mobilière est soumise à l'équité naturelle c'est-à-dire à des règles de bon sens qui permettent d'identifier quel est le propriétaire du bien meuble.***

Ces règles de l'accession mobilière sont expliquées pour des raisons pédagogiques, mais en pratique **jamais appliquées** parce que celui qui fait des incorporations est en général le possesseur et donc suffisamment protégé, par conséquent il n'a pas besoin en plus d'invoquer les règles de l'accession.

- **En réalité, le problème n'est susceptible de se poser que pour les meubles avec un statut particulier :** meubles incorporels, meubles immatriculés (navire, aéronef, etc.) mais en général il se réglera sans grande difficulté.

L'intérêt pratique se manifeste pour **l'accession immobilière**. Il est alors plus facile de faire la différence entre le principal et l'accessoire car **le principal est nécessairement le sol en raison de ses caractères fixes et perpétuels.** Par conséquent, l'accessoire constituera des choses qui viendront s'incorporer au sol et cela peut se faire de deux manières :

- **Accession naturelle**
- **Accession artificielle.**

On dit qu'il y a **accession naturelle** lorsque l'addition des biens au sol résulte d'un **phénomène naturel c'est-à-dire sur lequel l'action, la volonté humaine ne joue pas de rôle.** Les **articles 556 à 570 Code civil** ***donnent un certain nombre d'exemples de cette accession naturelle. Elle peut résulter du déplacement des animaux (lapins, pigeon, etc.).***

L'accession naturelle résulte le plus souvent de l'action de l'eau c'est-à-dire lorsqu'un cours d'eau dépose des alluvions ou lorsqu'ils aboutissent à la création d'île. **Le bien nouveaux apparus va appartenir au propriétaire du sol.** Toutefois, cette accession ne pose pas de difficultés pratiques (événement rare).

L'accession artificielle se produit lorsque le propriétaire d'un fonds procède à des constructions ou plantations sur ce fond. L'objet de ces règles est de vérifier le statut de ces incorporations au sol. On part du principe que le propriétaire plante ou construit avec des matériaux qui lui appartiennent. Par conséquent, **les constructions ou plantations sont étre présumées la propriété du propriétaire du sol.** C'est une **double présomption : à la fois de propriété et de dépenses.**

Mais ces présomptions ne sont que des présomptions **simples**. Elles peuvent être renversées par exemple si l'on apporte la preuve que le droit en cause était attribué un tiers (droit de superficie) ; soit que c'est le tiers qui était propriétaire des matériaux incorporés au fonds ou qui a payé les matériaux. Dans ce dernier cas, le propriétaire doit indemniser le tiers mais cela ne l'empêche pas de devenir propriétaire des matériaux. Ce qui montre l'intérêt de l'accession est qu'elle permet d'obtenir la propriété des matériaux incorporés (avec indemnisation des tiers).

a- La constructions (ou plantations) faites avec les matériaux d'autrui.

L'hypothèse est envisagée à **l'article 554 du Code civil**. Il s'agit de quelqu'un qui fait des constructions ou plantations sur son sol avec des matériaux qui ne lui appartenaient pas. Dans ce cas, **la règle de l'accession conduit à ce que le propriétaire des matériaux en perd la propriété mais devient à l'égard de ce propriétaire créancier d'une indemnité calculée d'après la valeur des matériaux au jour du paiement** (principe de la dette de valeurs). Il peut demander au propriétaire de lui verser des **dommages et intérêts** en raison du préjudice supplémentaire que lui cause la perte à des matériaux.

b- La construction sur le terrain d'autrui.

Il s'agit du cas où la construction (plantations) est réalisé par quelqu'un qui n'a aucun droit de propriété sur le sol mais qui a simplement droit de jouissance plus ou moins étendue.

La situation est soumise à **l'article 555 du code civil**. Le principe est que les matériaux deviennent propriété des propriétaires du sol mais celui-ci peut exiger la démolition ou l'arrachage auprès du constructeur s'il est de mauvaise foi ; et s'il a choisi de conserver les constructions plantations, il doit verser au constructeur une **indemnité** qui représente la plus-value accordée au fond qui **se calcule généralement en additionnant le coût de la main-d'œuvre et des matériaux eux-mêmes**.

α Le domaine de la règle

L'article 555 du C Civ. ne s'applique **qu'à de nouvelles constructions ou plantations c'est-à-dire qui deviennent des immeubles par leur incorporation au sol**. *A contrario*, lorsqu'il s'agit simplement **d'améliorations** apportées à des constructions qui existent déjà, on n'applique pas la règle de l'accession mais **le régime des impenses** afin de savoir qui doit s'occuper des frais de ses travaux.

La jurisprudence retient l'interprétation **stricte** de **l'article 555** c'est-à-dire que dans les cas limite, elle a tendance à l'écartier.

- quelqu'un avait surélevé sa maison => pas d'application.

Cette règle s'applique **par exemple** lorsqu'une personne a acheté un terrain et y a fait des constructions mais lorsque par la suite de son titre d'acquisition est annulé ou résolu. Du fait du caractère rétroactif de l'annulation ou de la résolution, cet acquéreur sera considéré comme n'ayant jamais été propriétaire et donc aura construit sur le terrain d'autrui.

- Quelqu'un qui bénéficie d'un procès-verbal, fait des constructions sur un terrain et ne réalise pas la vente. Le constructeur est supposé n'avoir jamais eu de droits sur le terrain, et donc supposé avoir construit sur le terrain d'autrui.

Le texte applique également aux constructions faites par un **locataire**, mais **ne s'applique pas aux constructions faites par l'usufruitier (article 599 du Code civil), ni par un propriétaire d'indivision qui relève aussi d'un régime spécifique**.

Il peut arriver qu'une personne fasse des travaux sur son propre terrain et qu'en faisant ces travaux et elle dépasse la limite et empiète sur le terrain d'autrui. Dans ce cas, **l'article 555 du C Civ.** ne **s'applique pas**. On pourrait penser que lors d'un empiètement, bien souvent minime, le constructeur fasse acquisition de ce terrain. Mais la jurisprudence ne partage pas cette solution qui aboutit à une sorte d'expropriation privée alors qu'il faut avant tout protéger le droit de propriétaire victime d'un empiètement.

- **Troisième chambre civile, 7 novembre 1990** cet arrêt admet que **le propriétaire victime de l'empiètement peut demander la démolition de la construction même si cet empiètement est minime**.

La jurisprudence considère **que le droit ne peut être susceptible d'abus**. Ainsi, le juge ne peut se contenter d'allouer des dommages et intérêts **saufs si le propriétaire le demande** et en outre il est **sans incidence que le constructeur ait été ou non de bonne foi**. En cas d'empiètement, la **réparation se fait toujours en nature** par la voie de la démolition.

Elle peut dans certain cas provoqué un abus du droit du propriétaire, une incitation à la mauvaise foi dans la mesure où il arrive qu'un propriétaire attende que la construction soit terminée pour demander la démolition. Cette solution apparaît alors comme **injuste**. Certains auteurs considèrent qu'il **serait plus juste d'attribuer la propriété du sol au constructeur en échange d'une indemnité versée au propriétaire lorsque celui-ci ne s'est pas opposé à l'empiètement**.

Il faut arriver à déterminer à partir de quel moment l'empiètement est acceptable : il peut être plus juste attribué la propriété au constructeur si l'empiètement est minime, sinon non car cela renvoie à une expropriation privée.

β Le régime de la règle de l'article 555 du code civil

La règle de **l'article 555 du Code civil** est fondée sur **l'équité** et par conséquent n'est pas d'ordre public, elle est supplétive (les parties peuvent écarter si elles préfèrent une autre solution).

➤ La question essentielle est celle de la bonne foi du constructeur.

S'il est de bonne foi, le propriétaire devra conserver les constructions et plantations, ne pourra exiger leur démolition que si le constructeur était de mauvaise foi.

➤ Comment apprécier la bonne foi du constructeur ?

Elle s'apprécie comme en matière d'acquisition des fruits par le possesseur, c'est-à-dire qu'il est considéré de bonne foi dès qu'il dispose **d'un titre dont il ignore les vices**. Ce titre ne peut exister que dans l'esprit du constructeur, il ne peut avoir d'existence matérielle.

Conformément au droit commun, **la bonne foi est présumée**, ce qui peut poser des difficultés en particulier lorsque le **constructeur est un détenteur précaire comme un locataire**. En effet, ne pouvant être détenteur des locataires, il pourrait être présumé de mauvaise foi. Mais la jurisprudence ne fait pas exception.

➤ Troisième chambre civile, 3 octobre 1990.

Même dans ce cas, le constructeur est présumé de bonne foi. Mais **la présomption sera beaucoup plus facile à renverser**. Par ailleurs, en matière de bail, il est également possible que ce soit le propriétaire lui-même qui est lui-même de mauvaise foi parce qu'il a autorisé le locataire à faire des constructions qui lui demande de démolir. **L'accession se réalise au fur et à mesure de la construction c'est-à-dire que le propriétaire du sol devient celui des matériaux au fur et à mesure de la construction**. Mais il y a exception en matière de bail où **le locataire est propriétaire durant toute la durée du bail et peut donc les enlever ou les détruire le propriétaire en devenant propriétaire qu'à la fin du bail**. Si des constructions sont endommagées par une cause extérieure, c'est **le locataire qui percevra l'assurance, on dit qu'il a un droit de superficie temporaire liée à la durée du bail**.

Si le constructeur était de bonne foi, le propriétaire ne pourra pas l'obliger à démolir ou arracher, mais **pourra les conserver en indemnisant le constructeur soit en versant une indemnité évaluée en fonction du coût et de la main-d'œuvre au jour du paiement, soit en versant une indemnité équivalente à la plus-value que les travaux apportés au fond**. En contrepartie, le constructeur dispose d'un **droit de rétention sur l'immeuble** (paiement de l'indemnité).

Si le constructeur était de mauvaise foi, **le propriétaire peut l'obliger à démolir à ses frais. Mais s'il veut conserver, il devra indemniser**.

II. Les caractères du droit de propriété.

Le droit de propriété est étroitement lié à la personnalité de son titulaire. Parmi l'ensemble des droits subjectifs, seuls les droits de la personnalité présentent les mêmes caractéristiques de souveraineté que le droit de propriété :

- ⇒ **Caractère exclusif**
- ⇒ **Caractère illimité**
- ⇒ **Caractère perpétuel.**

A- Le caractère exclusif

Selon de nombreux auteurs **l'exclusivisme est ce qui caractérise le mieux le droit de propriété** car le propriétaire est seul à pouvoir user ou non de la chose ; il peut donc en exclure toute autre personne.

- empiètement

Il est **très rare que le caractère exclusif soit directement restreint par la loi.**

- lorsqu'une personne est propriétaire d'une ruche, si elle s'échappe, la personne ne peut la poursuivre sur un terrain d'autrui sans autorisation.

Il y a des cas où **les attributs sont divisés** comme l'usufruit qui est un démembrement du droit de propriété est donc il n'y a pas d'atteinte au caractère exclusif.

Depuis quelques années, la discussion sur le caractère exclusif du droit de propriété s'est concentrée sur un droit en particulier qui est le droit du propriétaire sur l'image de son bien.

- **Première chambre civile, 10 mars 1999. le propriétaire d'un café en Normandie se plaignait de la commercialisation de cartes postales contenant l'image de son café.**

La cour de cassation estime qu'en vertu du caractère exclusif de son droit de propriété il était le seul à pouvoir tirer profit de l'image de son bilan.

Cette jurisprudence a donné lieu à un débat vif entre les spécialistes du droit des biens et les auteurs. Les photographes ont considéré qu'ils ne pourraient plus exercer leur métier. C'est pourquoi, dans un premier temps, la Cour de Cassation a **limité la portée de cet arrêt.**

- **Assemblée plénière, 7 mai 2004 : la Cour de Cassation décide que le propriétaire ne pouvait se plaindre de ce que l'image de son bien aurait été pris sans son autorisation sauf s'il démontre que cette atteinte lui cause un trouble anormal.**

Finalement, la Cour de Cassation admet une atténuation assez importante du caractère exclusif du droit de propriété puisqu'elle admet que les tiers puisse capturer l'image du bien et éventuellement même la commercialiser, en faire une source de profit. En disant que le propriétaire peut simplement démontrer que l'utilisation de l'image de son bien lui aurait causé un problème anormal, elle semble affirmer que le propriétaire ne peut faire sanctionner son droit sur le terrain de la propriété mais plutôt en termes de **responsabilité civile** (trouble anormal serait le préjudice).

De tous les droits réels, **le droit de propriété est le seul qui se suffit à lui-même.**

B- Le caractère illimité.

Le droit de propriété est illimité en ce sens **qu'il n'y a pas à rechercher le contenu exact des prérogatives du propriétaire mais seulement leurs limites s'il en existe.** Le propriétaire ne peut quand même pas faire n'importe quoi. Tout d'abord, il est tenu par les **règles de la responsabilité civile**. Il est également tenu aux **obligations résultant du voisinage**. Il est également soumis à la **théorie de l'abus de droit**. On ne peut abuser du droit de propriété. Enfin, il existe de **nombreuses limites légales** en particulier pour la propriété immobilière avec les règles d'urbanisme et de protection de l'environnement. Si la propriété est l'instrument d'une faute pénale civile, le juge peut ordonner sa confiscation à titre de sanctions.

C- Le caractère perpétuel

Il se manifeste à deux points de vue :

- **Imprescriptibilité de l'action en revendication**
- **Absence de termes extinctifs**

1) L'imprescriptibilité de l'action en revendication

L'action en revendication est l'action par laquelle on demande la protection du droit de propriété. Or, la règle **de l'article 2162 du Code civil énonce que toutes les actions, réelles et personnelles, se prescrivent par 30 ans**. Il est admis que cette règle s'applique aux démembrements de la propriété.

➤ **Applications au droit de propriété ? une personne peut-elle encore revendiquer la propriété d'un bien au-delà de 30 ans ?**

➤ **Assemblée plénière, 23 juin 1972, affaire étang Napoléon.**
En l'espèce, il s'agissait d'étangs en Camargue qui ont été recouvert par la mer. Après 50 ans, la mer s'est retirée et les étangs ont repris leur forme.

Les héritiers des propriétaires originaires ont revendiqué la propriété.

La cour de cassation estime que le droit de propriété ne s'éteint pas par le non-usage, d'autant plus qu'en l'espèce l'usage était impossible et donc les héritiers pouvaient en revendiquer la propriété.

La revendication de la propriété n'est soumise à **aucun délai aussi bien en matière immobilière que mobilière**.

En revanche, il y a des cas particuliers où le propriétaire est enfermé dans **un délai de forclusion** où il peut perdre le droit de revendiquer s'ils dépassent le délai.

Cette règle générale confère une position de suprématie au propriétaire car la propriété est le seul droit qui bénéficie de ce caractère perpétuel. Pour autant la solution se justifie aussi par un fondement **d'équité**. La solution est plus **discutable** lorsque le propriétaire n'a pas agi revendications de sa propre volonté qu'avait l'avantage trop le propriétaire.

2) L'absence de termes extinctifs.

Tant que la chose existe, la propriété également. Cependant, cette règle a plus de force en matière d'immeubles que de meubles parce que les meubles ont bien souvent une durée de vie moins important que les immeubles. Par ailleurs, **il existe des contrats et opérations qui créent une propriété temporaire.**

- c'est le cas des baux de très longue durée (emphytéose) : le locataire peut édifier des constructions, ayant un droit de superficie. À la fin du bail, le propriétaire récupère la construction par accession.

L'absence de termes extinctifs n'empêche pas que l'on **puisse renoncer unilatéralement à la propriété**. Cette renonciation doit être **claire et non équivoque**. En matière de propriété immobilière, la renonciation entraînera le transfert de l'immeuble à l'État.

ACQUISITION ET PREUVE DE LA PROPRIETE

Ces deux questions sont très **liées** car les règles de preuve de la propriété résultent souvent de ses modalités d'acquisition aussi bien pour l'objet que les moyens de la preuve.

SECTION 1- L'ACQUISITION DE LA PROPRIETE

L'acquisition de la propriété est une question tellement essentielle qu'elle occupe de tout le **livre III du Code civil** et regroupe : **contrat, successions et régimes matrimoniaux**.

Cela traduit le lien entre l'acquisition de la propriété et des institutions étrangères au droit des biens comme la succession. La propriété sert de **modèle pour les règles relatives à l'acquisition des autres droits réels principaux**. Ainsi, sauf exception, les modalités d'acquisition des droits réels sont établies par rapport aux règles d'acquisition du droit de propriété.

Il y a au moins trois modalités :

- ★ **L'article 711 du Code civil : le cas où la propriété est transférée notamment par un contrat.**
- ★ **Transmission** à titre gratuit (donation) ou onéreux ; à titre universel (sur tout les biens) ou à titre particulier ; de façon volontaire ou forcée (expropriation, etc.). Toutes ces modalités relèvent du **caractère abstrait du transfert de propriété** qui est soumis dans notre conception à **aucune formalité**, ce qui le distingue de la prise de possession d'un bien qui a un caractère public. La transmission n'est pas un procédé spécifique au droit des biens.
- ★ **L'acquisition directe de la propriété** qui est relativement **rare** mais significative de la méthode du droit des biens. Elle peut intéresser aussi bien les meubles que les immeubles.

SOUS SECTION 1- L'ACQUISITION DIRECTE EN MATIERE IMMOBILIERE

L'article 712 du Code civil indique **que la propriété peut s'acquérir par prescription c'est-à-dire la possession d'une certaine durée qui après le délai va conférer aux possesseurs la propriété de l'immeuble**. Il s'agit de la **prescription acquisitive ou usucapion** (*prendre la chose par l'usage*).

L'usucapion est une prescription d'une nature particulière qui se rapproche de la prescription extinctive. Mais elle suppose la réunion de deux conditions :

- **conditions positives c'est-à-dire la possession de celui qui prétend acquérir le bien**
- **condition négative qui est l'inaction du véritable propriétaire ou celui qui se prétend propriétaire.**

L'objectif est un objectif de tranquillité publique, faire coïncider le fait et le droit, étant entendu que dans une grande majorité des cas le possesseur est également propriétaire. Lorsqu'il n'est pas propriétaire, on peut dire que l'usucapion aboutit à une solution injuste pour le propriétaire. Néanmoins, au départ c'est le véritable propriétaire qui est resté inactif et c'est donc par sa faute que le possesseur est devenu propriétaire. **Il ne faut pas surestimer le rôle de l'usucapion**, elle sert rarement à acquérir un immeuble entier mais généralement à modifier les limites de la propriété.

L'usucapion en principe joue aussi en matière de meubles mais sa portée **limitée** parce que les meubles sont acquis en principe immédiatement par le possesseur de bonne foi

et donc en matière mobilière usucapion joue un rôle soit pour le possesseur de mauvaise foi, soit pour les meubles immatriculés. Même en matière de meubles immatriculés, certains ne peuvent être acquis que par une inscription sur un registre public. Il existe **une usucapion ordinaire soumise à un délai de 30 ans et les usucapions abrégées.**

I. Les règles communes aux deux usucapions

A- Les conditions des usucapions

1) La possession

Pour pouvoir « *usucapier* », la possession doit remplir certaines conditions.

Tout d'abord, **elle ne doit pas présenter de vices**. Par exemple, un détenteur précaire (un locataire) ne peut pas acquérir par usucapion parce qu'il n'est pas possesseur.

De la même façon, il était émis, qu'un simple « **acte de tolérance** » **ne permet pas de fonder une usucapion**. Par exemple, si on permet à son voisin d'utiliser une partie de son fonds, le voisin ne pourra pas en tirer argument pour dire qu'il a acquis par usucapion cette partie du fonds.

➤ **Pourquoi ?**

Si le voisin pouvait revendiquer cette partie du fonds, il n'y aurait plus d'acte de tolérance entre voisins. La règle est fondée sur l'incitation au bon voisinage.

De la même façon, **l'usucapion ne peut résulter d'un acte de pure faculté**. Ainsi par exemple, une personne est propriétaire d'un terrain au bord de la mer. Elle a la faculté de ne pas construire sur ce terrain, mais cette faculté ne crée aucun droit pour son voisin comme par exemple un droit sur la vue, sur l'horizon.

Enfin, **l'article 2226**, énonce que **l'usucapion ne peut porter que sur des choses dans le commerce**. *A contrario*, elle ne peut porter sur les choses communes, ni sur les choses rendues inaliénables (bien du domaine public).

2) Les conditions de délai

a- Le point de départ du délai.

Le délai commence à courir à partir de **la date de l'entrée en possession du possesseur ou à partir du moment où la personne transmet la possession**. Cette règle résulte de **l'article 2235 du code civil, règles de jonction des possessions** qui signifie que le possesseur pourra ajouter à son temps de possession, le temps pendant lequel son auteur aura lui-même possédé le bien. Cependant, il faut faire une différence entre les causes de la possession.

- possesseur tient le bien d'une succession peut dans tous les cas ajoutés le temps de son auteur au sien.
- Possesseur qui a acquis le bien à titre particulier ne pourra joindre les deux possessions que si elles sont de même nature.

S'ils sont tous les deux de bonne foi, **le possesseur actuel pourra bénéficier de l'usucapion alléguée même si lui-même n'est pas de bonne foi. Il ne peut pas joindre les possessions parce que lui-même ne pourra pas bénéficier de usucapion abrégée.**

b- Les cas d'interruptions et de suspension de l'usucapion

L'interruption a pour effet lorsqu'elle se **produit d'arrêter l'usucapion et de la faire repartir de son point de départ**. Elle peut être due à une cause naturelle (article 2143 du Code civil). C'est le cas où la possession a été interrompue pendant plus d'un an ou lorsque le possesseur a abandonné la chose pendant plus d'un an ou même pendant cette période, elle ait été reprise par le véritable propriétaire ou un tiers.

La possession peut être interrompue (**article 2144 à 2250 du Code civil**) par des causes civiles, lorsque **le possesseur continue de détenir matériellement la chose mais qu'il est confronté à une réclamation de celui qui se dit le véritable propriétaire et qui revendique la chose**, par exemple dans le cadre d'une action en justice. Dans ce cas, pour que l'usucapion soit interrompue, il faut au minimum que celui qui se dit le véritable propriétaire assigne le possesseur pour se faire reconnaître ses droits sur la chose.

Enfin, **l'usucapion peut être interrompue lorsque le possesseur se reconnaît lui-même comme propriétaire de la chose.**

Contrairement à l'interruption, **la suspension a simplement pour effet de figer l'usucapion au moment où elle se produit mais sans revenir au point de départ et donc ne supprime pas ses effets.**

Si le véritable titulaire n'a pas la possibilité d'agir par exemple parce qu'il est incapable ; dans ce cas il y a suspension de l'usucapion mais il n'y a **pas de cas particuliers de suspension de façon à ce que le juge ne puisse pas créer au cas par cas des causes de suspension (risque d'arbitraires).**

Ces cas de suspension objective sont donc le cas où le propriétaire supposé est incapable, où le cas où il a été privé de sa propriété par un cas de force majeure parce qu'il est dans ce cas dans l'impossibilité d'exercer son droit.

Pour éviter que ces règles retirent toute portée à l'action, la jurisprudence exige que celui qui se dit propriétaire démontre qu'il était dans l'impossibilité absolue de connaître son droit.

B- Les effets des deux usucapions

Une fois le délai écoulé, **l'usucapion ne produira ses effets que si elle est invoquée par le possesseur** qui est en général assigné par celui qui se revendique propriétaire et le possesseur va lui opposer l'exception des prescriptions c'est-à-dire qu'il a acquis l'immeuble par usucapions.

Dans la mesure où la règle est d'abord favorable possesseur, le juge ne peut la soulever d'office. Le possesseur lui-même peut y renoncer. Lorsqu'elle produit effet, **elle fait acquérir la propriété et tout ce qui en découle** (les fruits). Cette acquisition est **rétroactive** c'est-à-dire que si le possesseur a entre-temps consenti des droits sur l'immeuble, ils vont être validés.

L'usucapion étant une situation de fait, elle n'a pas été publiée et donc il si le possesseur veut vendre le bien, il a besoin d'un écrit publié, non initialement prévue par le Code civil mais créée par la pratique notariale : **actes de notoriété (caractéristiques du bien et condition d'acquisition)**. **Il n'a pas les caractéristiques d'un acte authentique et fait foi jusqu'à la preuve contraire.**

II. Les règles spécifiques à chacune des usucapions.

Il y a tout d'abord l'usucapion ordinaire qui se fait par un délai **de 30 ans** et la longueur de ce délai est compensée par la **quasi-absence de conditions** que l'on exige du possesseur. En particulier, **peu importe que le possesseur n'ait aucun titre ou qu'il soit de mauvaise foi**. Les seules conditions sont qu'il soit **possesseur et que sa possession ne soit pas viciée**. *A contrario*, **les usucapions abrégées** ne peuvent se produire que lorsque le possesseur remplit 2 conditions :

↳ **Il est entré en possession en vertu d'un titre juridique**

↳ **Il doit être de bonne foi.**

Dans ce cas, il y a deux usucapions abrégées c'est-à-dire que dans l'hypothèse normale le délai d'usucapion abrégée est de **10 ans** mais passe à **20 ans** si celui qui se dit propriétaire **n'est pas domicilié dans le ressort de la cour d'appel où se situe l'immeuble objet de l'usucapion**. L'idée est que le propriétaire a pu ignorer que l'immeuble loin de sa propriété était possédé par quelqu'un d'autre. Cette règle n'est plus justifiée aujourd'hui (faciliter le transport, etc.).

D'après **l'article 2266 du Code civil**, *si le propriétaire change de domicile pendant l'écoulement du délai, les deux délais peuvent être combinés*. L'utilité de cette usucapion abrégée et qu'elle permet de mieux assurer la sécurité juridique d'un processeur qui remplit certaines conditions et ne mérite pas d'attendre 30 ans pour être déclaré propriétaire.

A- Le juste titre.

On dit que le possesseur bénéficie d'un **juste titre** lorsqu'il a un **titre translatif de propriété qui n'a pas produit d'effet parce que la personne qui lui a donné ce titre n'avait pas de droits sur ce bien**.

- vente, testament, contrat d'échange, etc.

En revanche ce que l'on appelle juste titre **ne peut consister en un simple acte déclaratif c'est-à-dire un acte qui ne fait que constater des droits qui existaient déjà antérieurement**. Cet acte ne transfère pas de droits réels, ne fait que constater un transfert qui a déjà eu lieu.

Le juste titre doit avoir **une existence réelle, matérielle** (pas simplement putatif). Il doit aussi être **valable**. Il ne doit être affecté **d'aucune cause de nullité**, en particulier s'il s'agit d'une cause de nullité absolue, il ne peut fonder une usucapion abrégée. En revanche, si le titre n'est affecté que du nullité relative, **il peut tout de même être qualifié de juste titre parce** que la partie lésée dispose de l'action nullité ; c'est pourquoi il serait excessif de refuser tout effet au titre.

Enfin, **le titre ne peut pas avoir été publié** parce qu'une usucapion est une modalité d'acquisition directe la propriété c'est-à-dire que son bénéficiaire ne tient pas son droit de la personne qu'il lui a remis la possession, mais de lui-même.

B- La bonne foi

Le possesseur sera considéré comme de bonne foi lorsqu'il aura eu la **qualité de propriétaire de la personne dont il tient le bien, et également à l'effet translatif du titre de propriété**.

La bonne foi dans cette matière incompatible avec le doute le possesseur. Ce doute s'apprécie de façon très **rigoureuse**. Ce n'est pas seulement le doute qu'il aurait eu mais celui qui aurait dû avoir d'après les circonstances de fait.

Conformément au droit commun, **il suffit que la bonne foi ait existé au moment de la passation de l'acte**. S'il est devenu de mauvaise foi, cela ne change rien : ***Mala fides superveniam non nocet***.

Cette caractéristique explique parce qu'en cette matière, ce qui importe est le juste titre. La bonne foi ne joue qu'un rôle secondaire.

C'est le juste titre en général, en effet, qui est la source de la bonne foi (c'est parce que le possesseur a un juste titre qu'il sera considéré de bonne foi). **La bonne foi n'est bien souvent que la conséquence juste titre**.

SOUS SECTION 2- L'ACQUISITION DIRECTE EN MATIERE DE MEUBLES

La propriété peut être acquise directement soit par **possession**, soit par **occupation**. Dans cette matière, la possession joue un rôle beaucoup plus important qu'en matière d'immeubles parce que les meubles corporels circulent plus facilement que les immeubles, et aussi parce qu'ils sont souvent des biens fongibles (pas les immeubles) et donc difficile à identifier. C'est pourquoi ce qui est déterminant est la possession.

I. La règles en fait de meubles : la possession vaut titre.

La règle figure à **l'article 2279 du Code civil** et signifie que ***le véritable propriétaire d'un meuble qui en aurait été dépossédé ne pourra pas (sauf exception) revendiqué son meuble parce que le possesseur en est présumé propriétaire.*** Ce texte à une double signification.

On peut tout d'abord considérer qu'il pose un équivalent entre la possession d'un meuble est un titre de propriété. À cet égard, il poserait une règle de **preuve : présomption simple de propriété dont bénéficie le possesseur**.

On peut aussi estimer que le texte pose au profit du possesseur un véritable titre de propriété, qu'il s'agit d'un mode d'acquisition directe de propriété qui aurait pour effet de rendre le possesseur propriétaire, qui sépare le meuble de son véritable propriétaire (règles de fond). Il peut être justifié car permet plus de **simplicité** (succession) ou dans le commerce (pas d'écrit à chaque fois), c'est donc **la rapidité et la simplicité** qui priment.

Mais cette règle est peu morale car peu protectrice du propriétaire.

- vol mais atténuation

Historiquement, la revendication des meubles est admise depuis très longtemps : elles étaient admises par le droit Romain dans un délai limité à trois ans, mais excluent pas du très ancien droit français qui n'admettait la revendication d'un meuble en cas de perte ou de vol. À partir du XVe siècle, la redécouverte du droit romain et les troubles à l'ordre public (phénomènes des brigands) ont fait que l'on a admis largement la revendication des meubles. Puis, elle a été restreinte au XVIIIe siècle. Cette solution a pour l'essentielle été reprise par **l'article 2279 du code civil**. Depuis, la seule évolution notable s'est produite il y a environ un demi-siècle. On a admis la revendication des meubles pour sanctionner les spoliations pendant la guerre. Cette solution provisoire a été abandonnée. À présent, la règle de **l'article 2279 du code civil** **joue comme une règle de fond lorsque le meuble a été acquis auprès de quelqu'un qui n'était pas le propriétaire (a non domino) et de preuve lorsque l'acquisition a été faite auprès du propriétaire (a domino).**

A- Acquisition a non domino

Le possesseur devient immédiatement propriétaire par le seul fait de l'acquisition c'est-à-dire la possession. Ce principe tolère des exceptions.

1) Le principe

➤ A quels meubles le texte s'applique ?

Il ne s'applique qu'aux **meubles corporels**. Sont exclus *a contrario*, les créances, plus généralement les meubles incorporels, les immeubles, les universalités mobilières (comme un fonds de commerce) ; les meubles corporels inaliénables (comme par exemple ceux du domaine public) ; certains meubles qui ont une valeur particulière sur le plan historique, culturel, archéologique que l'on appelle « *les biens culturels* » qui doivent retourner à leurs propriétaires d'origine. Si le processeur est de bonne foi il pourra seulement être indemnisé (par le propriétaire). Échappent également à la règle les meubles immatriculés mais seulement ceux à statut spécifique (aéronefs, navire).

➤ Signification de la règle ?

Cette règle signifie que toute revendication est exclue lorsque le possesseur tenait la chose de quelqu'un qui n'en était pas lui-même propriétaire. Peu importe alors que la personne qui se dit propriétaire démontre qu'il est propriétaire. Sa revendication sera admise si elle démontre la perte ou le vol du meuble, ou qu'il conteste l'existence de la possession, la qualité ou la bonne foi du possesseur. En effet, si le possesseur ne démontre pas la possession, qu'elle est viciée ou qu'il est de mauvaise foi, la possession est incomplète.

La règle s'applique souvent entre un acquéreur d'un meuble et le vendeur qui a inséré une clause de réserve de propriété par laquelle il se réserve la propriété du bien

jusqu'au paiement complet du prix. L'acquéreur a des difficultés financières et revend le bien ; ce tiers ne connaît pas l'existence de la clause et donc le vendeur initial va revendiquer le meuble contre le tiers. La clause de réserve de propriété ne faisant l'objet d'aucune publicité, le tiers est protégé par **l'article 2179 du code civil** et le vendeur ne pourra revendiquer le meuble.

En dehors de cette hypothèse, **la jurisprudence admet rarement que les conditions du texte sont remplies** car pour que le texte puisse jouer, il faut une possession (la charge de la preuve est sur celui qui revendique le meuble).

Pourtant, dans certains cas, une personne qui détient le meuble qui n'a pas l'animus pourra se prévaloir de **l'article 2179 du code civil**. C'est le cas en particulier pour un créancier qui bénéficie d'un gage. Il n'a pas l'animus parce que les marchandises objets du gage ne sont pas à lui mais peut se prévaloir de la règle car :

- Il n'est pas en mesure de vérifier le titre de propriété de son débiteur
- L'intérêt du gage réside dans la détention matérielle des marchandises pour le créancier qui lui donne un droit de rétention qui lui permet de retenir les marchandises jusqu'au paiement complet de la dette.

Dans ce cas, **l'article 2179 du Code civil** permet de protéger le droit de rétention du créancier.

Il faut **une possession effective** c'est-à-dire **que le possesseur doit avoir l'élément intentionnel et les moyens de posséder la chose peu importe qu'elle soit détenue matériellement par un tiers pour le compte du possesseur et peu importe que le possesseur ait été dessaisi de la chose contre sa volonté.**

La perte de la détention matérielle par le possesseur ne sera significative que si elle semble signifier soit un transfert de propriété, soit un abandon volontaire de la propriété.

La possession ne doit pas non plus être viciée mais la condition d'absence de vice est appréciée de façon particulière. Il y a des vices n'ont pas d'incidence : le vice de violence, car il est incompatible avec la bonne foi et la continuité. Les vices de clandestinité et d'équivoque permettent soit de considérer qu'il ne s'agit pas d'une possession mais d'une détention précaire, soit ils peuvent faire douter de la bonne foi du possesseur (clandestinité). Cependant la jurisprudence ne donne pas une grande portée à ces vices car elle estime qu'ils ne sont pas des conditions exigées lorsque la possession permet d'acquérir la propriété.

Cette solution s'explique en réalité parce qu'à propos de **l'article 2179, la condition de bonne foi a tendance à absorber les autres conditions**. Elle est extrêmement importante. Elle est ici la conviction du possesseur d'avoir affaire au véritable propriétaire. Elle est **appréciée de façon stricte** en ce que le seul fait que le meuble ait été acquis dans des conditions suspectes suffit à exclure la bonne foi.

➤ **Première chambre civile, 2 février 1965.**

On admet qu'il suffit que la bonne foi ait existé au moment de la prise de possession du meuble pour pouvoir prendre effet. Sur ce point, il y a longtemps eu divergence entre les juridictions civiles et pénales. La chambre criminelle considérait que lorsque le possesseur était en position d'un meuble volé et qu'il était de bonne foi au moment de la possession, et qu'il devenait de mauvaise foi, la cour le reconnaissait coupable de recel (solution abandonnée).

Lorsque ces conditions sont réunies, le possesseur est propriétaire et n'a pas à prendre de titres d'acquisition. Par conséquent, même s'il détient un titre d'acquisition vicié, cela est sans incidence sur la solution du litige.

Même l'absence totale de titres ou son caractère douteux, n'ont pas d'incidence sur l'existence de la possession, peuvent être un indice de la mauvaise foi du possesseur.

Enfin, lorsque **le possesseur est un professionnel** du secteur en cause il y a à différencier. Certes, la règle lui donne une présomption de propriété mais ne le dispense pas de son obligation de vérifier la propriété de la personne avec qui il traite. Par conséquent, s'il ne l'a pas fait, il reste responsable. C'est pourquoi il ne faut pas confondre les deux éléments : **l'article 2279 du code civil pose une présomption de propriété mais pas de responsabilité.**

2) L'exception

Il y a une exception prévue à **l'article 2179 alinéa 2 du Code civil** *suivant laquelle la revendication est ouverte en cas de perte de vol de la chose.*

➤ Application de la règle ?

Le vol est défini comme en droit pénal (soustraction frauduleuse de la chose autrui). Mais la revendication n'est ouverte qu'en cas de vol et non pour les autres infractions caractérisées par la soustraction d'un bien comme l'escroquerie ou l'abus de confiance.

S'agissant de l'abus de confiance, la revendication n'est pas ouverte parce qu'à l'origine, il y a **remise volontaire du propriétaire**. Par conséquent, si la chose est revendue à un tiers, s'il est de bonne foi, on estime qu'il doit être protégé.

Pour le vol, il n'y a **pas de remise volontaire**. Certes, le tiers peut-être de bonne foi, mais dans ce cas le propriétaire a davantage besoin de protégé que le tiers (question de degrés).

L'auteur direct (voleur) ou celui qui a trouvé la chose (l'inventeur) sont considérés comme de mauvaise foi et s'expose à l'action en revendication. Contre le possesseur de mauvaise foi, l'action en revendication est soumise au même régime qu'en matière immobilière : elle est imprescriptible. Mais, comme en matière immobilière, **le possesseur s'il ne bénéficie pas de l'article 2079 du Code civil peut se prévaloir de l'usucapion trentenaire (délai de 30 ans)**.

L'action peut être exercée par le propriétaire mais aussi d'autres personnes qui ont été en possession de la chose, qui était perdue ou volée (dépositaire, etc.).

Si le meuble est détenu par un tiers (en général) de bonne foi, **la revendication est ouverte dans un délai de trois ans à compter de la perte ou du vol du meuble**. Ce délai est appelé **délai préfix** et ne peut être ni interrompu ni suspendu. Dans ce cas, la personne qui exerce son action en revendication doit prouver son droit de propriété et la perte ou le vol.

D'après **l'article 2280 du Code civil**, *si l'acquéreur (le tiers) a acquis la chose dans des conditions telles qu'il ne pouvait soupçonner son origine douteuse, le propriétaire ne pourra obtenir la restitution du meuble qu'en échange du remboursement du prix*. L'objectif de cette règle est de garantir la sécurité juridique, au moins pour des contrats faits dans une situation normale.

Par ailleurs, le possesseur, celui qui a été évincé de la possession du meuble par l'effet de l'action en revendication, aura une **action en responsabilité contre la personne qui lui a vendu la chose perdue ou volée**. Il peut réclamer des dommages et intérêts, pour les frais occasionnés par le contrat.

B- L'acquisition a domino

Il s'agit du cas où le possesseur a traité avec le véritable propriétaire qui lui a remis la chose. Dans ce cas, le litige porte sur la cause véritable de cette remise c'est-à-dire que le possesseur prétend en général que la chose que lui a été transférée définitivement et le propriétaire à l'inverse, prétend qu'il n'a fait que transférer provisoirement la chose (dépôt, prêt, etc.).

L'article 2179 du Code civil se présente alors comme une **règle de preuve** ou plus précisément une dispense de preuves pour le possesseur. **Le possesseur n'aura à prouver ni l'existence de l'acte juridique en question, ni sa nature** (vente ou donation). Par conséquent, la charge de la preuve va une fois de plus reposer sur celui qui revendique le meuble. En général, il cherchera à démontrer qu'il n'a pas la possession mais est détenteur précaire, et s'il dispose d'un titre, qu'il ne s'agit pas d'un titre translatif de propriété.

En principe, si l'enjeu du litige est une dépense la somme prévue **par l'article 1341 du code civil**, la preuve doit être apportée par **écrit**. Mais ce genre de litige se présente souvent dans le cercle familial, c'est pourquoi la jurisprudence admet souvent dans le cas **d'impossibilité morale d'apporter une preuve écrite**.

Celui qui exerce l'action en revendication peut aussi chercher à remettre en cause l'existence même de la possession. En effet, la possession doit comporter le **corpus et**

l'animus, ne doit **pas être viciée**. En pratique, pour remettre en cause la possession, peut être utilisés tous les vices. En pratique, comme les litiges arrivent souvent dans le cercle familial, le vice d'équivoque est le plus utilisé.

En cas d'acquisition *a domino*, on ne prendra pas en compte la bonne ou mauvaise foi du possesseur car on le situe dans le **cadre d'une relation qui n'intéresse que deux personnes** alors que dans l'autre hypothèse, l'acquisition intéresse au moins trois personnes, et que l'on tente protéger un tiers.

II. L'occupation

L'occupation est un **mode primitif d'acquisition de la propriété**. Il consiste à **s'emparer d'une chose qui n'est pas personne et à en faire sa propriété**. À la différence de la possession, **elle ne tranche pas de conflit de propriété puisqu'elle fait naître un droit originaire de propriété**. Elle s'applique essentiellement à deux catégories de biens.

A- les meubles non encore appropriés

L'occupation porte sur des biens meubles qui ne sont pas encore la propriété de quelqu'un (chasse, pêche mais pas animaux familial). Cela résulte de **l'article 504 du Code civil**.

En matière d'occupation, l'appropriation de l'animal est indépendante de la propriété du **sol** sur lequel il a été capturé. L'attribution du droit de chasse et de pêche relève d'une **réglementation spécifique**. Cependant, il y a une distinction entre les aspect civil et pénal de la question : chasser sur le terrain d'autrui sans autorisation est une infraction pénale, même si l'appropriation des animaux est légale.

B- Les meubles ayant cessés d'être appropriés

Il y en a trois catégories :

- ★ **Le trésor**
- ★ **Les épaves**
- ★ **Les objets abandonnés**

1) Le trésor

Au sens juridique il s'agit une catégorie de biens définis par **l'article 1616 du code civil** : **meubles cachés puis oubliés**.

La qualification de trésor ne peut en aucun cas s'appliquer à un immeuble (relève de la propriété du dessous dans ce cas).

Le propriétaire actuel ne doit pas être identifiable sinon il pourrait agir en **revendication** du bien : actions imprescriptibles.

- **Tribunal de la Seine, le 1^{er} juin 1949** : **pièces d'or retrouvées dans un terrain : héritier était autorisé à les revendiquer deux siècle après l'enfouissement**.

La distinction à faire est en fonction de la **personne qui découvre** :

- × S'il est le propriétaire du terrain : le **propriétaire devient propriétaire du trésor**.
- × Si le trésor découvert par un tiers : s'il agit sur instruction du propriétaire, le **trésor revient entièrement propriétaire**.
- × Si le trésor et découvert par un tiers sans instruction du propriétaire il est **réparti pour moitié entre le tiers et le propriétaire**.

2) Les épaves

L'épave est une chose qui n'a pas été volontairement cachée mais enlevée de façon fortuite ou accidentelle à son propriétaire sans qu'il ait eu vol de l'abandonnée.

- naufrages de navires.

Il faut faire une distinction en fonction de l'endroit où l'épave est trouvée.

⇒ **Epave maritime : peuvent être revendiquées par le propriétaire qui versera une indemnité amiable ou judiciaire à la personne ayant trouvé épave (le sauveteur).**

Depuis une **loi de 1991** le législateur a pris en compte les cas où l'épave maritime présente un intérêt particulier (bien culturel maritime). Lorsque l'on **ne retrouve pas le propriétaire, elles reviennent à l'État** qui versera une indemnité aux sauveteurs. Si le propriétaire peut être identifié, il peut la revendiquer.

⇒ **Épave dans un cours d'eau**. S'il s'agit d'un cours d'eau **navigable**, elle **revient à l'État**. Pour **les autres cours d'eau**, elles sont soumises au droit commun, le **propriétaire riverain ou par moitié entre le(s) propriétaire(s) riverain(s) et la personne n'ayant trouvé.**

⇒ **Epaves terrestres**. Elles relèvent du droit commun. La **personne trouvant l'objet (l'inventeur)** sera considéré comme un **possesseur de mauvaise foi** car compte tenue des circonstances il aurait dû se douter que l'objet avait un propriétaire qu'il l'avait perdu contre sa volonté. Par conséquent, le **véritable propriétaire peut agir en revendication**. Mais cette action ne s'exerce pas dans les mêmes conditions selon les circonstances.

Si l'épave est toujours détenue par un inventeur : l'action est ouverte aux propriétaires pendant 30 ans.

Si l'inventeur a transféré la chose à un tiers : l'action est ouverte pendant 30 ans (article 2279 alinéa deux du Code civil).

Cette application de droit commun se double d'une **réglementation administrative** : un objet trouvé sur voie publique doit être **déposé à la mairie**. Le propriétaire peut alors réclamer moyennant versement d'une **taxe** et si personne ne l'a réclamé, le bien pour être restitué à l'inventeur qui ne devient pas pour autant propriétaire. Il reste possesseur de mauvaise foi.

3) Les objets abandonnés

Les objets abandonnés sont ceux qui n'ont pas été cachés et laissés volontairement par le propriétaire, soit dans un lieu public, soit dans un lieu privé qui ne lui appartient pas.

En pratique, il n'est pas toujours simple de faire la différence avec une épave puisqu'on ne peut pas toujours déterminer *a posteriori* la volonté de l'abandon. Il faut tenir compte de toutes les circonstances de fait permettant de découvrir les véritables intentions du propriétaire.

Dans certains cas, **l'abandon du bien peut être déclarée officiellement par une décision judiciaire** en particulier quand une personne a fait l'objet d'une saisie.

- si une personne quitte une maison en laissant des biens sur place : elle permet l'appropriation de l'inventeur.

Si le bien qui a été acquis par occupation a une valeur artistique, l'occupation peut faire acquérir la propriété, mais pas la propriété artistique et littéraire (droits d'auteur).

SECTION 2- LA PREUVE DE LA PROPRIETE

Le problème se pose en cas de conflit entre deux personnes se prétendant propriétaire d'une même chose et dans ce cas il est difficile de ramener la preuve déterminante.

Si le transfert de propriété résulte d'une vente, pour prouver définitivement la propriété il faut prouver que le vendeur était bien propriétaire. C'est que l'acquisition originaire de la propriété (et par exemple par usucapion) qui donne plus de **sécurité juridique** puisque quand il y a eu usucapion on ne tient pas sa propriété de quelqu'un d'autre (il n'y a pas besoin de remonter la chaîne pour prouver sa propriété).

- **La question se pose surtout en matière immobilière car en matière de meubles il y a présomption de l'article 2279.**

Ce ne sera pas celui qui rapportera la preuve la plus certaine, mais la preuve est plus probable. Il n'existe aucun système de preuve impérative d'ordre public. L'origine de la propriété n'est pas une preuve décisive.

Cette caractéristique se manifeste aussi à l'égard du juge : **il ne peut pas renvoyer deux parties en disant qu'aucune n'a apporté une preuve satisfaisante, ni les déclarer propriétaire indivis (ensemble).**

La charge de la preuve repose conformément au droit commun sur le **demandeur**.

En pratique, il lui suffit de contester la qualité de la possession pour que deux parties soient remises à égalité car le défendeur devra à partir de ce moment apporter ses propres preuves.

I. Les moyens de preuve

En matière de moyens de preuve, la liberté de ces moyens est totale et il n'existe pas de hiérarchie des preuves.

- pas de supériorité de la preuve écrite.

- **Troisième chambre civile, 21 décembre 1991.**

Par conséquent, la valeur respective du titre et de la possession au regard de la preuve **relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond.**

Le titre est considéré comme un simple **indice**, il peut être invoqué par une partie même s'il est totalement étranger à la l'acte en question.

La force probante de la possession va varier suivant son ancienneté et sa qualité.

II. Les conflits de présomption.

S'il y a conflit entre 2 présomptions de propriété, le juge doit trancher ce conflit en fonction de la présomption la plus **vraisemblable**.

En pratique, il y a trois hypothèses :

- Conflit entre 2 possessions (en des lieux et à des moments différents) : le juge va préférer la **possession la meilleure et la plus caractérisée**. Ce n'est pas forcément la plus ancienne (ce qui compte c'est l'absence de vice).
- Conflit entre une possession et un titre. Ce conflit dépend de la **date** du titre. En principe, **le titre qu'il emporte est celui qui est antérieur à l'entrée en possession du défendeur, mais à condition qu'entre-temps le défendeur n'ait pas acquis le bien par usucapion**. *A contrario*, si la possession est antérieure, elle va l'emporter. Quand le titre est antérieur, il est présumé régulier et s'il est postérieur, il est présumé irrégulier.
- Conflit entre 2 titres.
Si les titres émanent d'un auteur commun : **le premier publié l'emporte (publicité foncière)**.
Si les titres émanent d'auteurs différents : **il n'y a pas de critères chronologiques. On préfère le titre le meilleur et le plus probable.**

Lorsque aucune des parties ne peut invoquer ni titre, ni possession ; le conflit se règle au cas par cas, le juge tranche d'après les présomptions de fait invoquées par les parties.

LES PROPRIETES COLLECTIVES

En principe, **la propriété est essentiellement individuelle et a ainsi été conçue par les rédacteurs du Code civil**. Mais il arrive en pratique que plusieurs personnes aient des droits sur une même chose. Dans l'esprit du Code civil, cela est possible, mais celui-ci la considère comme une situation anormale devant demeurer exceptionnelle. Par conséquent, la propriété collective ne peut être que provisoire.

Mais depuis **1804**, il y a eu **multiplication des propriétés collectives** et elles ont tendance à devenir une **situation définitive** comme les copropriété d'immeubles, ou sous l'égide d'une personne morale.

L'existence de la personnalité morale n'a pas d'importance décisive car il arrive que ce groupe de personnes n'ait pas la personnalité morale et se conduisent au regard de la propriété comme des personnes morales.

La propriété collective peut résulter de plusieurs facteurs.

Elle peut être subordonnée à **l'idée d'un intérêt commun**.

- régime matrimonial : sous la communauté, peut être le cas également des personnes morales sociales, association.

Elle peut être **accidentelle** : résulte de la nature des choses.

- copropriété d'immeubles.

Dans d'autres hypothèses, **elle mélange les 2**.

- indivision.

SECTION 1- L'INDIVISION

L'indivision est le concours de plusieurs droits de même nature sur un même bien, sans que celui-ci soit matériellement divisé entre les différents propriétaires. Quand l'indivision se terminera par un partage, il y aura attribution de part exclusive à chacun des propriétaires. Les propriétaires sont les **indivisaires**. L'indivision ne peut se produire **qu'entre des droits de même nature**, ce qui signifie *a contrario* que si deux personnes ont des droits sur un même bien et qu'ils ne sont de nature différente, il n'y a pas indivision. La situation d'indivision peut résulter de différents facteurs :

- **d'une convention (contrats)**
- **de la dissolution d'un régime matrimonial**
- **de la dissolution d'une société**
- **d'une transmission, d'une succession (le plus courant)** : quand une succession s'ouvre, il peut y avoir une longue période entre l'ouverture de la succession et le moment du partage. Pendant cette période, il y a indivision entre les héritiers.

L'indivision peut également avoir un sens plus large : l'indivision forcée résultant des rapports de voisinage (toitures mitoyennes). Il y a également les « **indivisions organisées** » notamment les régimes matrimoniaux communautaires. Enfin, il y a également la copropriété des immeubles. Mais, ce cas particulier ne relève pas de l'indivision au sens strict, car contrairement à la communauté entre époux, elle peut être organisée, précaire et dominée par des intérêts individuels des indivisaires.

L'attitude du droit positif à l'égard de l'indivision a varié suivant les périodes. Le droit romain était défavorable à l'indivision, en revanche l'ancien droit avait créé de nombreuses propriétés collectives. À l'époque du Code civil, ce qui est apparu comme prioritaire étaient les inconvénients économiques. En effet, lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien, cela peut être un obstacle à sa gestion. C'est pourquoi, le Code civil en 1804 y était hostile, ne l'envisageait pas sous son aspect collectif mais essentiellement les droits individuels de chaque indivisaire et selon une

règle de **l'article 1815 du Code civil** : ***il suffit qu'un seul indivisaire le demande pour que le partage s'opère, qu'il soit mis fin à l'indivision.***

Mais en **pratique**, lorsque l'indivision a une origine successorale, elle est souvent durable parce que pour procéder au partage, on a tendance à attendre que les deux parents soient morts. Cela va conduire à superposer plusieurs indivisions : celle qui résulte de la dissolution du régime matrimonial et celle qui résulte de l'ouverture de la succession d'abord au premier puis quelques années après au second. Même après le second, il peut y avoir maintien de l'indivision.

Par ailleurs, lorsque l'indivision concerne **les exploitations agricoles**, le législateur a pris conscience qu'il n'était pas toujours souhaitable de les morceler. Dans certains cas, pour éviter le morcellement, est **encouragé le maintien en indivision et donc de mieux s'organiser**. Est intervenu en ce sens **une loi du 31 décembre 1976** qui a réformé le régime d'indivision pour lui donner plus de **stabilité mais sans pour autant la bouleverser**.

I. La composition de l'indivision (la masse indivise).

A- La composition active.

1) Le jeu de la subrogation réelle.

C'est le mécanisme par lequel un bien est amené à remplacer un autre bien dans le patrimoine et prend son régime juridique. En matière d'indivision, ce mécanisme est d'une importance essentielle parce qu'il permet de préserver intacte la masse indivise.

Quand un bien est vendu, avec le produit de cette aliénation, on achète à nouveau bien ; ce dernier se substitue de plein droit à l'autre bien de la masse indivise et va donc avoir le même régime juridique.

- immeuble dépendant de la masse indivise détruit : s'il est assuré, l'indemnité va prendre la place de l'immeuble dans la masse.

La règle est extrêmement importante car elle permet de **préserver l'égalité entre indivisaire** lorsque le partage interviendra. En effet, si elle ne jouait pas, cela signifierait que l'on pourrait faire sortir des biens de la masse, qui se viderait et seul ceux les ayants, par exemple vendu, en profiteraient. Les autres seraient lésés car auraient moins à se partager et l'égalité ne serait pas respectée.

La subrogation joue en particulier lorsqu'un bien a été acquis en emploi d'argent indivis ou encore « **en remploi** » **c'est-à-dire le cas où le bien est vendu et où avec le produit de cette vente un nouveau bien est acquis, prend la place du précédent**. Toutefois, en cas de remploi, la subrogation n'est pas automatique : elle doit avoir été **voulue par tous les indivisaires ou celui ayant agi doit l'avoir fait au nom des autres**. Il faut alors démontrer la preuve de **l'intention de subrogation** ; sinon le bien reste personnel à celui qui a agi. Il devra alors une **indemnité** aux autres, calculée selon le **principe de la dette de valeur** **c'est-à-dire selon la valeur actuelle du bien aliéné**. À l'égard des tiers, l'emploi ou le remploi ne pourra prendre effet que si cela a été mentionné dans l'acte c'est-à-dire que l'acte d'acquisition ait indiqué précisément que cette acquisition a été faite en emploi ou en remploi.

2) Le sort des fruits.

Il est possible que les biens de la masse indivise produisent des fruits. Si c'est le cas, **l'article 1815 - 10 du Code civil** **prévoient que ces fruits « accroissent à l'indivision » c'est-à-dire qu'ils viennent augmenter la masse indivise**. Par conséquent, les fruits sont mis en commun entre les indivisaires parce que si l'un des indivisaire pouvait s'approprier pour lui seul les fruits, cela porterait atteinte à l'égalité entre les indivisaires et donc à l'égalité dans le partage.

Cette règle joue surtout pour les exploitations parce qu'elles produisent des fruits (agricole, commerciales, etc.). Dans ce cas, il n'y a pas à faire des distinctions suivant l'origine des fruits : entre les fruit qui rémunèrent le capital indivis et les fruit imputable capital de l'indivisaire exploitant.

Mais il est prévu par **l'article 1815 – 10 al. 2 qu'aucune recherche ou réclamations relatives à ce fruit n'est recevable plus de cinq ans après la date de leur perception.**

Par ailleurs, **tout indivisaire peut demander sa part annuelle dans les bénéfices de l'exploitation et celui qui exploite un bien indivis a droit à une réparation.** Le principe posé par **l'article 815 – 9 du Code civil est que chaque indivisaire a un droit de jouissance sur les fruits, mais les indivisaires peuvent passer une convention afin de conférer un droit de jouissance exclusive à l'un ou l'autre.**

De même, si l'un exploite un immeuble dépendant de l'indivision, les autres peuvent lui consentir un bail. Si aucun bail ne lui a été consenti, il devra aux autres une indemnité d'occupation calculée en fonction de la valeur locative du bien. Dans ce cas, il aura le droit de percevoir les fruits et l'indemnité d'occupation est soumise à la même règle de **l'article 815 – 10 al. 2 du Code civil** c'est-à-dire qu'elle ne pourra être réclamée au-delà d'une durée de cinq ans. Concrètement alors, si un indivisaire a occupé un immeuble indivis pendant plus de cinq ans et que les autres ont négligé de lui consentir un bail ou fixer une indemnité, ils ne pourront réclamer une indemnité que pour les cinq dernières années.

3) La rémunération de l'indivisaire gérant.

On est **dans le cas où un indivisaire a assuré seule la gestion de la chose indivise.** Dans ce cas, il a le droit à une **rémunération** considérée comme une **charge des fruits** c'est-à-dire que concrètement les fruits de la chose sont venus accroître la masse indivise et la rémunération de l'indivisaire sera soustraite au montant des fruits.

Ce droit à rémunération **existe uniquement en fonction de la gestion** quelle qu'elle qu'ait été la qualité de la gestion : même si la gestion est déficitaire, il y a droit à rémunération.

En outre, l'indemnité de rémunération étant une charge des fruits elle est soumise à la règle de **l'Article 815 – 10 al. 2 c'est-à-dire que l'indivisaire ne pourra la réclamer que pour ses cinq dernières années d'activité.**

Par ailleurs, l'indivisaire gérant dispose pour garantir sa rémunération **d'un droit de rétention** sur la chose indivise et il n'y a **aucune distinction à faire suivante qu'il a géré la chose indivise à titre professionnel ou accessoire.**

Suivant que cette gestion à augmenter ou diminuer la valeur du bien, c'est plus et moins-values vont se répercuter : s'il y a une plus-value, elle profita la masse indivise, civiles et moins-values, elle diminue.

Il est prévu à part **l'article 815 – 13 du code civil qu'un indivisaire qui a amélioré à ses frais un bien indivis, a le droit à une indemnité en fonction de la plus-value que son activité a apportée au bien.**

B- Le passif

Il s'agit des rapports de l'indivision avec les créanciers. L'indivision n'a pas la personnalité morale et produit à l'égard des créanciers certains effets de la personnalité morale. Pour cela, il faut distinguer entre plusieurs catégories de créanciers.

Les créanciers antérieurs au début de l'indivision (créanciers existaient déjà avant l'indivision).

En pratique, lorsque l'indivision à une origine successorale, il s'agit des créanciers de la **personne défunt qui deviennent créanciers de l'indivision.** Ils peuvent se faire payer sur les biens indivis et être payés avant les autres créanciers. Ce caractère prioritaire existe suivant **l'article 815 – 17 du Code civil.** Il s'applique également aux

créanciers dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion de biens indivis.

A ces deux catégories de créanciers, il faut opposer **les créanciers personnels des indivisaires** qui sont ceux qui ont une créance sur les indivisaires mais qui n'a rien à voir avec indivision. Comme il s'agit de créanciers personnels, **ils ne peuvent se faire payer sur les biens indivis**, les saisir. Ils peuvent **inscrire une sûreté** sur un bien indivis ou alors en vertu de **l'article 815 – 17 al. 3 du code civil**, **ils peuvent provoquer le partage à la place de leurs débiteurs parce que c'est au moment où le partage interviendra qu'ils pourront exercer leurs droits librement (saisir)**. Mais, **un indivisaire peut l'empêcher en exécutant l'obligation en question à la place du débiteur.**

II. La gestion de l'indivision

C'est sur la gestion de l'indivision que la **loi de 1976** a apporté les modifications les plus importantes parce que jusqu'à cette loi, la gestion était dominée par deux principes : un **principe d'unanimité**, c'est-à-dire que chacun des indivisaires disposait d'un « *droit de veto* » est aussi **un principe de précarité** résultant de **l'article 815 du Code civil : nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision**, qui signifie que chaque indivisaire pouvait à tout moment demander le partage (sortir de l'indivision) d'où une précarité.

A- Le régime légal de la gestion.

Le régime légal est beaucoup plus fréquent que le régime conventionnel et depuis la loi de 1976 se caractérise par **la place croissante laissée au juge qui a un rôle d'arbitre entre les intérêts des indivisaires.**

1) Les principes

Les deux principes traditionnels (unanimité, précarité) sont pour l'essentiel maintenus mais aussi assouplis.

Tout d'abord chacun des indivisaires, suivant **l'article 815 – 9 du Code civil**, a un **droit d'usage sur la chose** étant précisé que si il en use irrégulièrement, cela pourrait être sanctionné.

Le principe de précarité est toujours en vigueur, mais la grande différence avec la situation antérieure à 1976 est qu'à la demande d'un autre indivisaire, **le tribunal peut ordonner le maintien total ou partiel de l'indivision pour une durée limitée par la loi.**

C'est la situation dans laquelle, un indivisaire souhaite sortir de l'indivision pour partage, cela mais cela n'est pas dans l'intérêt des autres et donc il demande au tribunal de maintenir totalement ou partiellement l'indivision. Dans ce cas, le juge peut aussi accorder à un indivisaire **une avance en capital.**

S'agissant du principe d'unanimité, suivant **l'article 815 – 3 al. 1^{ER} du Code civil**, **le principe est maintenu c'est-à-dire que le consentement de tous les indivisaires est requis pour les actes une certaine importance** : acte d'administration ou de dispositions sur un bien comme une vente, un bail, une donation ou encore une constitution de sûreté.

Par conséquent, lorsqu'un indivisaire entreprend d'aliéner un bien déterminé dans la masse indivise, sans le consentement des autres, cette aliénation est irrégulière et considérée comme inopposable aux autres indivisaires. **En revanche, si un indivisaire ne peut pas aliéner un bien en particulier, il peut aliéner sa part de la masse indivise.**

- m = 100 000 – ind. = 5, chacun a 20 000 ; il peut donc y aliéner à hauteur de 20 000

En pratique cette hypothèse est rare, l'un des indivisaires cédera un bien indivis (interdit) qui sort de sa part. **Dans ce cas, cette aliénation ou cession ne sera pas forcément irrégulière mais aléatoire car elle dépendra du résultat du partage.**

Si dans le partage, le bien est attribué à celui qui avait aliéné sa part, cette aliénation sera **valable** parce qu'il n'aura fait qu'anticiper le résultat du partage. En revanche, s'il était attribué à quelqu'un d'autre, l'aliénation sera **irrégulière** car on ne possède pas la chose d'autrui, elle ne pourra produire d'effet.

Les mêmes règles s'appliquent pour le **bail**. Un bail qui ne serait consenti que par certains indivisaires ne sera inopposable à ceux qui n'ont pas consenti à l'opération, ils pourront expulser le locataire.

➤ **Première chambre civile, 15 juin 1994.**

Cette règle s'applique lorsque l'on consent un bail pour la première fois est aussi en cas de reconduction, de reconduction tacite, de renouvellement etc. Il faut le consentement de tous les indivisaires.

Il est possible qu'un bail soit consenti par un indivisaire seul à condition qu'il agisse en **représentation des autres**. Ce pouvoir doit être, **d'après l'article 815 – 3 du code civil** à la fois **spécial et express** (pas de mandat tacite).

Ces règles du mandat permettent **d'assouplir la gestion de l'indivision**. En outre, un indivisaire ayant consenti un bail à la connaissance des autres et sans que les autres ne protestent est supposé avoir reçu un mandat tacite (**article 815 alinéa 2**) qui s'applique aux actes d'**administration**. En revanche, sur le principe **ce mandat tacite ne s'applique pas aux actes de dispositions** (ventes) parce qu'ils ont des conséquences trop graves. Mais en matière d'aliénation, celle-ci peut être régularisée en invoquant la notion de **mandat apparent** c'est-à-dire que l'acquéreur en contractant avec l'indivisaire soutient qu'en apparence la personne avait le pouvoir de vendre le bien, et si cette demande est accueillie, elle pourra être validée.

Enfin, **les actes de conservatoire, actes nécessaires pour la conservation des biens indivis, peuvent être fait par un indivisaire seul qui ensuite, va demander aux autres de participer aux frais avec lui**. La jurisprudence a une interprétation restrictive de la notion d'actes conservatoire, ce sont uniquement les **actes vraiment indispensables** (pas de simple gestion).

Ce problème de gestion peut aussi se poser lorsqu'un des indivisaires souhaite former une **action en justice**. En principe, l'exercice d'une action en justice suppose le consentement de tous les indivisaires sauf quatre exceptions :

- ✓ **Fraude**
- ✓ **Péril pour l'intérêt commun**. Dans ce cas, ***l'article 815 – 5 al. 1^{er} du Code civil prévoit que l'indivisaire peut se faire autoriser par le juge à agir seul en justice sans attendre le consentement des autres.***
- ✓ **Le cas où l'action présente un caractère conservatoire**
- ✓ **Si l'indivisaire exerce une prérogative personnelle, qu'il a indépendamment de l'indivision.**

Ce régime de la gestion va aboutir à ce que, entre indivisaires, il va y avoir des créances et dettes qui vont former un **compte** et se compenser mutuellement. À la clôture du compte (fin de l'indivision), cela permettra de dégager un **solde**.

Si un indivisaire dégrade un bien appartenant à l'indivision (**article 815 – 13 al. 2 du Code civil**), il devra aux autres une **indemnité** si cette dégradation a causé une moins-value ou bien. Inversement, si l'indivisaire a amélioré le bien à ses frais, les autres lui devront une indemnité, qui est due même si la dépense a été faite dans son intérêt. En effet, on estime qu'à la clôture, elle profite à l'indivision et donc il doit être indemnisé.

Cette indemnité est calculée d'après l'amélioration que la dépense a apportée aux biens selon le principe de la dette de valeur. Il peut aussi être indemnisé pour les impenses faites pour la conservation du bien.

2) Les mesures de crise.

Ce sont des mesures prises par le tribunal, en général sur la demande de l'un des indivisaires et inspiré pour l'essentiel des mesures du Code civil pour les régimes matrimoniaux (**article 25 et suivant du Code civil**).

Le premier cas est lorsqu'un **indivisaire est hors d'état de manifester sa volonté** : il peut être représenté par un autre indivisaire soit de manière générale, soit pour certains actes particuliers (**article 815 – 4 du Code civil**).

Le deuxième cas est celui où **un des indivisaires met en danger l'intérêt commun par sa mauvaise volonté**. Dans ce cas, il s'agit rarement d'un comportement général mais porte sur un acte. Alors, **l'article 815 – 5 al. 1^{er} et 3 du Code civil prévoit qu'un autre indivisaire peut être autorisé à passer cet acte d'administration ou de disposition par le juge, et si il passe l'acte, il sera opposable à celui qui n'y avait pas consenti**.

Enfin, **l'article 815 – 6 du code civil indique que le président du tribunal de grande instance peut interdire, imposer ou autoriser toutes mesures urgentes requises par l'intérêt commun des indivisaires**.

- **La question essentielle est celle de déterminer ce qui est « l'intérêt commun des indivisaires ». D'autant plus que cela établit une « tutelle judiciaire » sur l'indivision.**

Il peut arriver que les intérêts divergent. Dans ce cas, le juge va chercher un intérêt commun. Il y a nécessairement dans cette définition un **risque d'arbitraire**.

B- Le régime des conventions

Si les indivisaires ne sont pas satisfaits du régime légal, ils peuvent conclure **une convention d'indivision** envisagée aux **articles 1873 – u1n à 1873 – 18 du code civil**. Elle permet d'envisager comme ils le souhaitent la gestion de l'indivision.

Au demeurant, les principes fondamentaux de l'indivision s'appliquent en matière d'indivision conventionnelle et par exemple, l'unanimité des indivisaires est requises pour conclure la convention.

Par rapport au régime légal, elle présente un **intérêt** car il est **possible d'en conclure entre des personnes n'ayant pas des droits de même nature**. Par ailleurs, la convention ne peut pas être conclue pour l'éternité mais seulement pour **cinq ans** et même dans ce cas, un indivisaire peut toujours demander le partage pour **justes motifs**.

La convention peut s'écarter du régime légal à un autre point de vue en prévoyant que les **décisions de gestion ne seront prises qu'à la majorité sauf lorsqu'il s'agit des actes les plus graves** comme l'aliénation d'un immeuble.

Enfin, il est possible de **nommer pour gérer l'indivision un gérant qui aura un pouvoir général d'administration** qui s'apparente à celui des époux sur les biens communs dans le régime de la communauté.

La convention est peu utilisée en pratique car, pour les immeubles, les personnes préfèrent le système de la **société civile**.

III. Les droits de l'indivisaire sur sa part indivise

Quand on parle des droits de l'indivisaire sur sa part indivise, on parle surtout de ses **obligations** comme débiteur notamment à l'égard de ses créanciers personnels qui ne peuvent pas saisir un bien indivis en raison de l'incertitude des droits de leurs débiteurs sur ses biens.

En revanche, **ces créanciers peuvent provoquer le partage au nom de leurs débiteurs**. Ils ne peuvent pas saisir la part de leurs débiteurs en indivision parce que cela aboutirait à la diminuer, pour cela ils doivent attendre le partage.

Mais, **les créanciers de l'indivision peuvent saisir un bien indivis**. Un **indivisaire a toujours la possibilité de céder l'ensemble de sa part indivise**.

Si cette cession se fait au bénéfice d'un tiers, cela ne fait pas disparaître l'indivision mais les autres ne souhaitent pas forcément voir un tiers entré dans l'indivision. Ils peuvent donc **se substituer aux tiers, par un droit de préemption**, qui leur permet de se substituer aux tiers afin d'acheter à sa place les droits de son débiteur (**article 815 – 14 et 16 du Code civil**). **Ce droit peut être exercé dans toute indivision et pour toute**

cession à condition qu'elle soit à titre onéreux et qu'elle n'était pas été faite *intuitu personnae*. Elle peut jouer à l'égard **des personnes non pleinement propriétaire** (comme l'usufruitier). L'indivisaire qui envisage de céder sa part doit notifier son projet, son intention aux autres. Les indivisaires ont **un mois** pour exercer leur droit de préemption. Si dans ce délai d'un mois ils n'ont pas répondu, cela traduit une renonciation tacite.

SECTION 2- LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS

La copropriété se caractérise par un mélange de propriété collective et individuelle. Elle a un **aspect technique** qui fait que les règles ordinaires de l'indivision ne suffisent pas à l'organiser car dans un immeuble, il y a des parties communes qui n'ont pas vocation à être partagées, ce qui constitue une grande différence avec indivision. **Contrairement à l'indivision, la copropriété a vocation à durée.**

Son apparition est relativement **récente** : elle n'existait quasiment pas jusqu'à la première guerre mondiale. Par conséquent il n'y avait pas de réglementation. Cette réglementation est apparue sous l'influence 2 facteurs :

- ☉ Coût de la reconstruction à la suite des guerres
- ☉ Urbanisation.

Toutefois à ce n'est qu'en 1965 que la copropriété a fait l'objet d'une réglementation d'ensemble dans une loi du **10 juillet 1965** qui est une loi **d'ordre public** s'appliquant à tout immeuble collectif. **Un immeuble est considéré comme collectif s'ils possèdent au moins deux lots (parti appartenant à propriétaire distinct)**. La loi s'applique dans le transfert de propriété du premier lot.

L'idée principale est la distinction entre les parties communes et les parties privatives. La loi s'applique également **aux ensembles d'immeubles qui comportent des terrains et aménagements communs et des parcelles faisant l'objet de droit privatif** (lotissement).

En revanche, **elle ne s'applique pas aux immeubles appartenant entièrement à des personnes morales.**

I. Le lot de copropriété.

A- La composition du lot de copropriétés

Le **lot de copropriétés est la part que chaque copropriétaire détient dans l'immeuble qui se compose de deux éléments : d'une partie privative et d'une fraction des parties communes.**

Les parties communes ne sont pas définies impérativement par la loi mais par **le règlement de la copropriété**. Sur le principe, chaque règlement de copropriété peut définir les parties communes à sa façon (en réalité, c'est souvent la même définition).

Au demeurant, **si le règlement n'a rien prévu, la loi pose des présomptions indiquant que sont les parties communes** : le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès, le gros œuvre, élément d'équipements collectifs (ascenseurs, chaudière, antenne de télévision, etc.) ; les services communs, le corridor (passage et couloir) ; la structure de l'immeuble.

Les parties privatives quant à elles sont évidemment ce qui relève de l'usage personnel de chaque copropriétaire : appartements ; cloison qui les sépare, accessoires des appartements (boîte, chambre de services, etc.).

Il peut y avoir une **troisième composante : des parties communes à jouissances privatives** c'est-à-dire qui en elles-mêmes sont communes mais qui par la disposition des lieux sont réservés à l'usage et à la jouissance d'un seul copropriétaire (terrasse, cours, etc.). Cette qualification permet au copropriétaire d'en bénéficier seul mais comme il ne s'agit pas d'une partie privative, il ne peut l'aliéner, en disposer ou modifier sa consistance. On considère que le droit du propriétaire sur cette partie est **réel et perpétuel** car considéré comme accessoire du lot de copropriétés.

➤ Troisième chambre civile, 4 novembre 1992.

Ce caractère rapproche le droit du copropriétaire d'une servitude.

➤ Peut-il alors y avoir des servitudes dans les rapports de copropriété ?

Le copropriétaire détient une partie privative et un code part des parties communes appelées les **millièmes** qui **déterminent le nombre de voix qu'il aura lors des assemblées générales de copropriété**. Elles sont proportionnelles à la valeur respective de chaque partie privative.

Enfin, le lot de copropriétés est décrit dans **l'état descriptif de division** réalisé par acte authentique. En pratique, lorsqu'une personne achète un immeuble dans un immeuble collectif, il est annexé à l'acte de vente. Une fois publié, l'état descriptif de division aura un effet **universel** c'est-à-dire qu'il s'impose aux copropriétaires et aux tiers.

B- Les droits et les charges du copropriétaire.

Le copropriétaire est tout d'abord un **propriétaire** et donc il y a l'usage et la jouissance de son lot mais ses prérogatives ne s'exercent pas aussi librement que lorsqu'il s'agit d'une propriété individuelle.

Le copropriétaire **doit exercer ses droits conformément à la destination de l'immeuble** et ne doit **pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ni à leur tranquillité**. À cet égard, il y a souvent dans les règlements de propriété, une clause appelée **clause d'habitation bourgeoise** qui signifie que **le propriétaire doit utiliser son lot uniquement pour y habiter, à la rigueur pour exercer une activité libérale (avec autorisation) mais pas pour y exercer une activité commerciale**. Par conséquent, lorsqu'un copropriétaire envisage de modifier la destination de son lot, cela peut lui être interdit par l'assemblée de copropriété mais seulement si cette modification porte atteinte à la destination de l'immeuble.

Pour la même raison, la **copropriété ne peut restreindre les droits du copropriétaire sur son lot que si cette restriction est justifiée par la destination de l'immeuble**.

Cette référence à la destination de l'immeuble permettra d'écarter certaines clauses qu'on estime étrangères à cette destination comme la clause de non concurrence.

Au demeurant, **ces restrictions fonctionnent dans les deux sens. La copropriété en tant que collectivité ne peut modifier la destination des parties privatives ou les modalités de leur jouissance par la convention de copropriété**.

Depuis une **loi du 31 décembre 1985**, lorsqu'il s'agit de réaliser des travaux de **sécurité pour l'accès à l'immeuble, ils peuvent être votés à la majorité qualifiée**. Certaines **modalités d'utilisation d'un lot peuvent être limitées ou restreintes en raison de nuisances** que cela risque de représenter. La définition de la destination de l'immeuble relève du **pouvoir souverain appréciation des juges du fond**.

Le propriétaire a l'abusus sans aucune restriction. Cependant, lorsqu'il aliène son lot (le vend en particulier), **cette aliénation doit être signifiée aux syndic par lettre recommandée avec accusé de réception**. Le syndic peut exercer une **opposition sur le prix** de vente afin de être payé des charges du copropriétaire éventuellement débiteur.

Le copropriétaire peut aussi **inscrire sur son lot une hypothèque et peu subdiviser son lot**. En revanche, il ne **aucun pouvoir de dispositions sur les parties communes**.

Les charges sont les sommes que le copropriétaire verse à la copropriété en contrepartie de la jouissance de son lot et se divisent en deux catégories : celle qui résulte de la jouissance proprement dite de l'immeuble, qui résulte des services collectifs et des équipements communs ; et celles qui résultent directement de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes. Cette distinction est importante car elle influe sur la répartition des charges. Les charges de la première catégorie sont **réparties en fonction de leur utilité pour chaque lot quel que soient l'usage réel contre le propriétaire**.

- charges de chauffage réparti en fonction de la surface même si celui-ci ne l'utilise pas.

Les charges de la seconde catégorie résultent de la **valeur des parties privatives de chaque lot c'est-à-dire du nombre de millièmes que représente chaque lot dans la propriété** (plus il est grand, plus il y a de charges).

Ce mode de répartition est **impératif** et les copropriétaires ne peuvent en disposer autrement. Lorsqu'il s'agit de la répartition initiale des charges, elle résulte du **règlement de copropriété**. En revanche, quand elle est rendue nécessaire par des

travaux ou qu'elle est la conséquence d'un acte, elle peut être votée à **la majorité identique à cet acte** (principe du parallélisme des formes).

En cas de difficultés, le copropriétaire dispose de plusieurs **recours**. Tout d'abord, il dispose d'une **action en révision de la répartition convenue**. Et, s'il contient des clauses portant atteintes à la répartition des charges de la copropriété, les copropriétaires d'une **action en nullité** de ces clause qui n'est pas soumise à une prescription décennale mais à la prescription de droit commun **de 30 ans**.

Si la copropriété ne parvient pas à recouvrer les charges, elle dispose de plusieurs moyens de **pression**. Elle a une **hypothèque légale** reposant sur le droit de propriété, elle dispose du **privilege du bailleur d'immeubles** ; et depuis **loi de 1994** sa situation a été renforcée car elle dispose d'un nouveau privilege qui couvre l'année en cours et les deux dernières années échues. Il est prioritaire car l'emporte sur le privilege vendeur et surtout sur celui du **prêteur de deniers** : **privilege usuel dont bénéficient les banques quand elles financent un prêt pour un bien immobilier**.

II. L'organisation collective de la copropriété

La copropriété existe dès qu'il y a au moins 2 lots dans un immeuble. À partir de là, il est nécessaire d'établir un acte que l'on appelle le **règlement de copropriété**, acte juridique collectif qui peut être modifié mais sous des conditions strictes. Lorsqu'il s'agit de la jouissance, de l'usage et de l'administration des parties communes, le règlement peut être modifié à la **majorité qualifiée** (deux tiers) et pour toutes les autres modifications, à **l'unanimité**.

Ce règlement de copropriété s'apparente à la fois un contrat mais aussi à une société, une association et enfin c'est un acte constitutif de sûreté et **d'obligations réelles c'est-à-dire les obligations directement liées au lot de copropriété et qui n'existent qu'en fonction de ce lot de copropriétés**.

Le règlement de copropriétés institue 2 organes essentiels. Tout d'abord, **le syndicat des copropriétaires c'est-à-dire le groupement des copropriétaires résultant du règlement de copropriété**. Il y a la personnalité morale, ce qui lui donne à la fois des obligations ainsi que des droits, en particulier le droit d'agir en justice notamment pour faire respecter la destination de l'immeuble.

- il est par exemple également responsable des dommages causés à des propriétaires ou des tiers dans les parties communes.

Cette action n'a rien d'automatique, elle doit être **autorisée par l'assemblée des copropriétaires**. Cette assemblée se réunit au moins une fois par an et prend les décisions essentielles pour le fonctionnement de l'immeuble. **La majorité requise pour les décisions varie en fonction de l'importance de la décision** (de la majorité simple à la majorité qualifiée en passant par la double majorité c'est-à-dire la majorité des membres du syndicat et les deux tiers des voix).

L'autre organe est le **syndic** : **c'est l'organe exécutif de la copropriété**. Il détient une grande partie du pouvoir réel car il administre effectivement l'immeuble en tant qu'organe exécutif et est aussi le **mandataire**, le représentant du syndicat. Mais, il a aussi un devoir d'initiative et un pouvoir propre c'est-à-dire qu'il ne détient pas ce pouvoir uniquement du syndicat des copropriétaires. Il est responsable de la **gestion** et peut être **révoqué**. Il n'administre pas seule la copropriété, il est assisté d'un **conseil syndical** formé par des copropriétaires motivés dont le nombre varie selon la taille de l'immeuble qui est chargé à la fois de l'assister dans sa gestion et de contrôler cette gestion.

TITRE 2

LES DEMEMBREMENTS DE LA PROPRIETE

Chapitre 1

L'USUFRUIT ET LES DROITS D'USAGE

L'usufruit et le droit d'usage sont des **droits réels** qui permettent à une autre personne que le propriétaire d'utiliser et de jouir de la chose selon des modalités variées.

Ce qui les distingue par exemple d'un bail est que le bail ne donne au locataire qu'un droit personnel alors que l'usufruit et droit d'usage donnent un droit réel. C'est pourquoi on parle de **démembrement du droit de propriété car la propriété est répartie**.

SECTION 1- L'USUFRUIT

L'usufruit est la situation dans laquelle l'usufruitier est titulaire de l'usus et du fructus (usage et jouissance) alors que l'autre personne, le propriétaire, que l'on appelle le nu-propiétaire conserve la troisième prérogative c'est-à-dire l'abusus (droit de disposer).

I. Principes généraux

L'usufruit est une institution très ancienne et que l'on considère souvent comme mal adaptée à l'époque contemporaine. C'est en effet souvent une institution qui bénéficie à des personnes âgées et il existe surtout dans les rapports familiaux notamment à la suite d'une succession.

Il arrive par exemple que des personnes âgées vendent un immeuble tout en se réservant l'usufruit jusqu'à leur décès. Il arrive que des parents fassent une donation à leur enfant en se réservant l'usufruit. Il peut s'agir surtout des personnes mariées, à la mort d'un époux, le conjoint survivant a essentiellement de la succession des droits en usufruit.

Dans ce cas, l'inconvénient est que l'usufruitier n'est souvent intéressé que par le profit présent de la chose et ne se préoccupe pas de sa conservation pour l'avenir alors que le nu-propiétaire comme il n'a pas la jouissance immédiate peut avoir tendance à se désintéresser de la chose surtout s'il n'a pas les revenus pour l'entretenir.

Ces divergences d'intérêts sont souvent corrigées par le fait que **l'usufruit se présente souvent dans des rapports familiaux** et donc que si l'usufruitier et le nu-propiétaire sont proches parents, on peut penser qu'ils veulent se mettre d'accord sur l'entretien.

Il arrive que l'usufruit soit utilisé pour **contourner les règles légales**. C'est le cas par exemple du fermage, en matière de baux ruraux, statut très protecteur du locataire.

II. La notion d'usufruit

L'usufruit est défini par **l'article 578 du code civil** et ce qui ressort de ce texte est que **l'usufruitier a les mêmes droits que le propriétaire sauf l'abusus (droit de disposer) et qu'il a en contrepartie la charge de conserver la substance de la chose**.

L'usufruit présente alors trois caractéristiques essentielles, c'est :

- un droit temporaire
- un droit réel
- un démembrement de la propriété.

A- L'usufruit est un droit temporaire.

Ce caractère temporaire ressort pas de la définition de **l'article 578 du code civil**, mais si le texte ne l'a pas précisé c'est parce que cela est **évident**. En effet, si l'usufruit était perpétuel, cela aboutirait dissocier éternellement les attributs de la propriété entre usufruitier et propriétaire et donc reproduire le schéma du droit féodal. L'usufruit est en droit **viager** c'est-à-dire **lié à la durée de la vie et se terminera au plus tard à la mort de l'usufruitier**.

Mais au moment de la constitution de l'usufruit, le nu-propriétaire peut **constituer des usufruit successif** : une autre personne succédera à l'usufruitier et donc prendra sa place. Cela est souvent prévu entre les époux et surtout lorsqu'un parent fait une donation un enfant en se servant de l'usufruit y insère souvent une clause de réversion pour qu'à sa mort l'usufruit soit sur la tête de son conjoint.

Dans ce cas, on estime qu'il n'y a pas de transfert de usufruit mais **constitution originaire d'usufruit successif**. Afin d'éviter que les usufruits successifs n'aboutissent un usufruit éternel, le Code civil prévoit que les **différents usufruitiers doivent exister au moment de la constitution de l'usufruit** (pas pour un enfant à naître par exemple).

L'article 619 du Code civil prévoit un cas particulier : **lorsque l'usufruit est constitué au profit d'une personne, il ne peut pas excéder une durée de 30 ans.**

B- L'usufruit est un droit réel

Ce caractère droit réel est ce qui fait la différence entre l'usufruit et le bail : l'usufruitier à un droit réel, le locataire un droit personnel. Cela des conséquences.

Le **droit de l'usufruitier est généralement opposable à tous les tiers**. Il dispose des prérogatives attachées au droit réel : **droit de suite et droit de préférence**.

➤ **Troisième chambre civile, 11 mars 1990.**

Si le nu-propriétaire cherche à troubler la jouissance de la chose, l'usufruitier dispose d'une action possessoire contre lui alors que dans la même situation que le locataire ne pourra agir que sur le fondement de son contrat de bail.

L'usufruitier est indépendant c'est-à-dire qu'il n'existe aucune obligation entre les deux : l'usufruitier n'a pas besoin du nu-propriétaire pour exercer le usus et le fructus. Les seules obligations pour le nu-propriétaire seront des obligations de ne pas faire (laisser l'usufruitier) et **si l'usufruitier commet un abus de jouissance, l'article 618 du code civil permet aux nu-propriétaire de faire sanctionner cet abus en demandant au juge de prononcer la déchéance du droit**.

Le caractère réel permet à l'usufruitier **d'inscrire sur les biens une sûreté pour ses créanciers**. Enfin, il peut toujours **louer le bien à quelqu'un d'autre**.

C- L'usufruit est un démembrement de la propriété.

L'usufruit conduit à une **dissociation entre l'usufruit et la nue-propriété**. Cette dissociation peut avoir des conséquences néfastes.

- usufruitier loue un immeuble, si l'immeuble détruit, le nu-propriétaire ne peut agir en responsabilité contre le locataire parce qu'il n'est censé avoir que des rapports avec l'usufruitier et donc il doit agir contre lui.

La seconde conséquence touche à la répartition des réparations : **les plus importantes (les grosses réparations) sont en principal à la charge du propriétaire parce qu'attachées à la propriété et non à la jouissance, mais le nu-propriétaire n'est pas obligé de les faire**.

Cependant, depuis cinquante d'années, cette dissociation a tendance à s'atténuer. On estime qu'entre le nu-propiétaire **l'usufruitier il ne peut y avoir d'indivision car leurs droits ne sont pas de même nature**. Mais, s'il existe une indivision de jouissance (entre plusieurs usufruitiers), l'usufruitier peut en demander le partage et ce même si l'indivision porte sur la nue-propiété.

➤ **Première chambre civile, 6 février 1996.**

On admet même qu'en cas d'indivision de jouissance, l'usufruitier devrait même demander la vente en pleine propriété du bien sur lequel portait son droit de jouissance indivis. En revanche, le nu-propiétaire ne peut demander ceci car cela porterait atteinte à l'usufruit, il doit attendre sa mort.

Certains auteurs considèrent **que l'usufruit est une véritable propriété mais une propriété limitée aux fruits de la chose**. Mais, cette analyse qui débouche sur une égalité de fait entre l'usufruitier le nu-propiétaire ne tient pas compte d'un élément essentiel : **la supériorité du nu-propiétaire** parce que **son droit s'inscrit dans la durée alors que le droit de l'usufruitier est limité par sa propre vie**.

III. Le domaine de l'usufruit

L'usufruit peut porter sur tous les biens y compris sur les choses consommables. Mais lorsqu'il porte sur des choses consommables, l'usufruitier lorsque l'usufruit se terminera, ne devra pas restituer la chose même mais une quantité équivalente ou une valeur équivalente. Dans ce cas, on parle de **quasi usufruit**.

Il peut aussi avoir **un quasi usufruit par destination** lorsqu'il porte sur **des choses destinées à être vendues**.

- éléments d'un fonds de commerce.

Si **la personne vend ces choses, elle ne les restituera pas mais une valeur équivalente**. D'ailleurs, si le bien sur lequel porte l'usufruit est vendu, l'usufruitier aura le droit qu'à une fraction du prix correspondant à une valeur de l'usufruit. Il faudra donc répartir le prix de vente entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. Pour déterminer la part de l'usufruitier, on tient compte de **l'âge de l'usufruitier**.

Malgré tout se calcule de la valeur de l'usufruit, elle peut se révéler d'applications difficiles. C'est pourquoi, si **avec le produit de la vente, on acquiert à nouveau bien (emploi) l'usufruit va se reporter sur ce nouveau bien**.

Mais **l'usufruit peut aussi porter sur des biens immatériels** (valeurs mobilières, part, etc.) et dans ce cas le caractère immatériel du bien fait que l'usufruitier et le nu-propiétaire vont se répartir différemment : **l'usufruitier percevra les revenus du bien et le nu-propiétaire restera propriétaire du capital**, ce qui ne lui permet de recevoir aucun revenu, mais il peut empêcher l'usufruitier par exemple de vendre les valeurs immobilières. Si l'usufruit porte sur une part de société, les droits d'associés vont être divisés entre usufruitier et nu-propiétaire. Toutefois le titre d'associés est détenu par le seul nu-propiétaire.

Si l'usufruit porte sur une créance, la conséquence sera que le titulaire de l'usufruit aura le seul droit de se faire payer par le débiteur, il en a même l'obligation parce qu'il risque de perdre la créance en comme étant un abus de jouissance.

Enfin, l'usufruit peut **être particulier c'est-à-dire porté sur un bien au contraire être universel** lorsqu'il porte sur un ensemble de biens, un patrimoine : c'est notamment le cas de l'usufruit du conjoint survivant qui depuis 2001 a l'usufruit sur toute la succession.

IV. Le régime de l'usufruit

A- La constitution de l'usufruit

L'usufruit peut résulter soit d'une **disposition légale, soit d'un acte de volonté**. Mais il faut aussi noter que s'il s'agit d'un usufruit universel, il ne peut exister qu'en matière de **succession et ne peut résulter que d'un testament ou des règles de la**

dévolution légale (règles qui organisent la transmission de la succession en l'absence de testament).

Au moment où l'usufruitier entre en possession des biens, il doit dresser un **inventaire** des biens destinés à **établir sur quel bien va porter l'usufruit et l'état exact de ces biens (article 600 du Code civil)**.

Cet inventaire n'est **pas obligatoire** car l'usufruitier peut **être dispensé par le titre** qu'a constitué l'usufruit surtout en matière familiale. Lorsque cette dispense n'a pas été prévue et que l'inventaire est obligatoire, le défaut d'inventaire doublement sanctionné :

➤ **Interdiction d'entrer en jouissance pour l'usufruitier**

➤ **Le nu-propiétaire peut prouver par tout moyen la consistance des biens objet de l'usufruit.**

En outre, suivant **l'article 601 du Code civil**, *l'usufruitier doit aussi fournir une caution au moment de l'entrée en possession ou une garantie équivalente*. Le titre de constitution peut **le dispenser** de ses obligations, **la loi** peut prévoir qu'ils ne sont pas tenus de donner une caution.

- parents donnent usufruit enfant.

B- Le fonctionnement de l'usufruit.

1) La situation de l'usufruitier

L'usufruitier à des **droits, des pouvoirs et des obligations**.

a- Les droits de l'usufruitier

Les droits de l'usufruitier sont les deux prérogatives du propriétaire : **usus et fructus qui lui permettent de donner les biens en location et percevoir les revenus**. Mais, ils ne lui permettent pas de percevoir des produits car les produits altèrent la substance de la chose (ce que l'usufruitier ne peut faire).

Si la chose produit des fruits, les règles de perception par l'usufruitier ne sont pas les mêmes s'il s'agit de **fruits civils pour lesquels l'article 586 du Code civil prévoit qu'il les acquiert un jour par jour ; et les fruits naturels ou industriels qui s'acquièrent par la perception**. D'un point de vue pratique, l'usufruitier n'en a la maîtrise qu'à partir du moment où il les a perçus effectivement.

Cette règle peut aboutir à des résultats injustes.

- toute une récolte, il meurt. Le nu-propiétaire reçoit la récolte.

b- Les pouvoirs de l'usufruitier

L'usufruitier peut tout d'abord **faire des actes d'administration sur la chose** et en matière d'usufruit **l'acte d'administration se définit comme l'acte habituel de gestion d'un bien par son propriétaire**. Cela lui permet en particulier de consentir des baux comme le prévoit **l'article 595 alinéas 2 et 3 du Code civil**, à condition que ces baux ne dépassent pas une durée de neuf ans et à l'expiration de l'usufruit, si un bail est en cours, il ne sera pas rompu du fait de l'expiration de l'usufruit mais le nu-propiétaire ne pourra être lié par ce bail que pour une durée de neuf ans au maximum.

Il est prévu au demeurant que lorsque le nu-propiétaire est l'héritier de l'usufruit, **il est possible de faire réduire en justice la durée du bail**. En outre, certains contrats de bail donnent locataire une position de force par rapport au bailleur, c'est notamment le cas du baux ruraux et commerciaux. Par conséquent, ces baux peuvent se révéler gênants pour le nu-propiétaire qui aura beaucoup plus de mal à récupérer la maîtrise de la chose. Il est prévu depuis une **réforme de 1975 que le nu-propiétaire doit concourir au bail rural au commercial**. Toutefois, s'il refuse son consentement, **l'usufruitier peut contourner le refus en demandant une autorisation judiciaire** qui ne peut être accordée qu'en cas de **refus injustifié**.

Cette participation du nu-propiétaire n'est exigée qu'à la conclusion du bail ou à son renouvellement. Si l'usufruitier a conclu à un bail sans tenir compte du nu-propiétaire,

cela est sanctionné par la nullité : c'est une **nullité relative** qui ne peut être invoquée que par le nu-propiétaire.

Le contrat reste valable entre les parties c'est-à-dire que le locataire pourra se retourner contre l'usufruitier pour lui demander de le garantir contre le préjudice qu'il a subi : **garantie d'éviction**.

En outre, un bail irrégulier parce que consenti par l'usufruitier seul peut être validé lorsque le **cocontractant était de bonne foi** : le bail est validé sur le fondement de **la théorie de l'apparence c'est-à-dire que le cocontractant pouvait légitimement penser qu'il avait affaire à quelqu'un qui pouvait lui consentir le bail**.

➤ **Troisième chambre civile, le 21 janvier 1980.**

Enfin, **l'usufruitier peut aussi réaliser certains actes de dispositions sur la chose**, ce qui lui permet de céder son usufruit à un tiers, il ne cède pas la chose mais l'usufruit sur la chose. Cette cession ne modifiera pas les conditions de l'usufruit et en particulier ne changera rien à la durée de l'usufruit (soit à la mort, soit au délai convenu). La cession de l'usufruit ne présente un intérêt pour le bénéficiaire que si le cédant vit au moins quelque temps. C'est ce que l'on appelle **un acte aléatoire** et en tant que tel ne peut être annulé ou rescindé que pour cause de lésion.

c- Les obligations de l'usufruitier

La première obligation est négative, « *ne pas faire* » (**article 178 du Code civil**), c'est **l'obligation de ne pas modifier la destination la substance de la chose**, ce qui signifie que l'usufruitier ne doit pas changer le mode d'exploitation du bien. Par conséquent, si la chose est perdue l'usufruitier sera responsable sauf s'il démontre que la perte, est due à un cas de forces majeures.

L'usufruitier ne peut matériellement transformer la chose. Toutefois cette règle est souvent **atténuée** par la jurisprudence car si on appliquait la lettre, on risque de paralyser la gestion du bien.

En termes d'action positive, **l'usufruitier doit supporter des charges de jouissance, qui sont la contrepartie de l'usufruit et en particulier, selon l'article 605 al.1 du Code civil, les réparations d'entretien c'est-à-dire qui porte sur l'usage courant de la chose que le nu-propiétaire peut exiger de son usufruitier**. Mais l'usufruitier n'est pas tenu des dépenses relatives à la substance même de la chose c'est-à-dire les **grosses réparations** définies par les **articles 606 alinéas 2 et 3 du Code civil**. Il s'agit des réparations des gros murs et voûtes, les partis et les couvertures entières ainsi que les murs de clôture et digues. En raison du caractère limité de cette énumération, la jurisprudence a étendu les catégories à des dépenses qui touchent à la substance de la chose.

- vignoble détruit par une maladie.

Cette liste de **l'article 606 du code civil** demeure **limitative** car le texte lui-même énonce que tout ce qui ne relève pas de la liste, est une réparation d'entretien donc est tenu l'usufruitier. Le principe est donc la réparation de l'entretien et l'exception de la grosse réparation. De ce point de vue, la situation de l'usufruitier est plus rigoureuse que celle d'un locataire qui peut partager les réparations d'entretien avec le propriétaire.

L'usufruitier doit également supporter des charges résultant des fruits comme les impôts.

2) La situation du nu-propiétaire

a- Les droits du nu-propiétaire

Tant que l'usufruit est en cours, le nu-propiétaire n'a le droit qu'aux produits la chose. Dans la mesure où il garde l'abusus, le nu-propiétaire peut toujours vendre, donner c'est-à-dire **aliéner la chose mais il doit réserver l'usufruit**. En général, pour plus de simplicité, le nu-propiétaire préférera vendre la pleine propriété de la chose et le prix de vente sera réparti entre les deux d'après la valeur de l'usufruit. Mais on peut céder autrement et prévoir qu'en cas de vente, l'usufruit qui portait sur les biens va se

reporter sur le prix de vente. Il devient **un quasi usufruit** et à son terme, usufruit qui devra restituer une somme équivalente. On considère également qu'en raison de sa situation de dépendance, le **nu-proprétaire n'est pas tenu de rendre la chose en bon état ni de l'entretenir sauf convention contraire**. Il n'a aucune obligation, il prend la chose en l'état.

La seule véritable obligation est celle de ne **pas perturber l'usufruit** et inversement si l'usufruitier abuse de sa situation, le nu-proprétaire pourra demander la déchéance de l'usufruit.

b- Les obligations du nu-proprétaire

En principe, il n'y a qu'une seule obligation de faire : **assurer les grosses réparations**. Mais cette obligation ne comporte **pas de sanctions** c'est-à-dire que l'usufruitier contrairement au nu-proprétaire ne pourra pas le forcer à faire ces réparations. Si l'usufruitier, pour éviter la dégradation de la chose, décidait d'effectuer les réparations, il ne peut demander aucun remboursement. Ce sont les héritiers qui à l'expiration du délai peuvent demander réparation qui ne dépasser ni des dépenses, ni de la plus-value. Ce déséquilibre tient à ce que le nu-proprétaire, même s'il est « *diminué* » est un propriétaire et fait ce qu'il veut de la chose et a remis la chose à l'usufruitier dans l'état où elle était à ce moment et ne peut donc pas exiger de lui qu'il remette en l'état par la suite.

C- L'extinction de l'usufruitier

1) Les causes d'extinction

L'usufruit prend fin tout d'abord par **la mort de l'usufruitier**. Il peut prendre fin aussi dans le cas où l'usufruitier y **renoncerait**. Il peut également s'éteindre par la **déchéance** lorsque l'usufruitier aura par exemple commis un abus de jouissance. Et, dans le cas de l'usufruit du conjoint survivant, il peut prendre fin par la **conversion en rente viagère**.

L'usufruit connaît aussi des causes d'extinction liées à son caractère de droits réels : l'usufruit va s'éteindre par **la perte de la chose** et également par le **non-usage** de la chose pendant 30 ans. Il s'éteint généralement par la renonciation de l'usufruitier et la déchéance (sanctions).

Il y a des causes d'extinction liées au caractère propre de démembrement du droit de propriété notamment la **consolidation c'est-à-dire la réunion sous la même tête de l'usufruitier et du nu-proprétaire**. Cela se produit lorsque l'usufruitier est l'héritier du nu-proprétaire et surtout lorsque le nu-proprétaire est l'héritier de l'usufruitier (plus fréquent). On estime que cette consolidation se produit lorsque l'usufruit n'est pas éteint et qu'elle se produit en particulier en héritant de l'usufruitier.

Certains auteurs estiment que cette consolidation n'est pas une extinction mais une « *mise en sommeil* » c'est-à-dire qu'il disparaît entre les parties. À l'égard des tiers, l'usufruit continu à exister c'est-à-dire que les obligations que l'usufruitier aurait pu contracter avec des tiers vont passer à la charge du nu-proprétaire parce qu'il a acquis l'usufruit tel qu'il était. En d'autres termes, la consolidation a un effet sur l'usufruit comme droit réel et n'a pas d'effet sur les obligations de l'usufruit.

2) Les effets de l'extinction

Ces effets se produisent essentiellement à l'égard de l'usufruitier qui doit **restituer la chose**. Cette restitution doit se faire **en nature** sauf en cas de quasi usufruit ou encore lorsque la chose aura été détruite par la faute de l'usufruitier. Dans ce cas, **l'article 587**

du Code civil prévoit que la restitution se fait en valeur et plus précisément selon le principe de la dette de valeurs (valeur qu'aurait actuellement la chose que ce n'avait pas été détruite).

En cas de quasi usufruit, le quasi usufruitier a le choix entre une **restitution en nature et une restitution en argent**. L'usufruitier acquiert les fruits industriels par la perception. Par conséquent, il devra aussi restituer les fruits qu'il aurait perçus après l'extinction de l'usufruit et verser au nu-propiétaire des indemnités si la chose a été dégradée par lui, même si ces dégradations résultent d'un usage normal de la chose. **L'usufruitier prend la chose dans l'état où il se trouve et doit donc la restituer dans le même état.**

L'usufruitier peut également se retrouver en situation de **créanciers** en particulier lorsqu'il aura assumé les réparations que le nu-propiétaire n'aurait pu effectuer.

En outre, **l'article 599 alinéa 2 du Code civil** prévoit **que l'usufruitier ne peut réclamer aucune indemnisation pour les améliorations qu'il aurait apporté même s'il s'agit de construction**. Ce refus d'indemnisation s'explique car l'usufruitier est censé prendre la chose dans l'état où il a eu, donc s'il veut l'améliorer (c'est son problème), il ne peut réclamer d'indemnisation. **Cette solution paraît injuste** car dans la même situation un locataire ou un fermage ont le droit à indemnisation alors même qu'ils ont des droits moins forts. De plus, cette règle ne pousse pas améliorer le bien (ne va pas dans le sens d'une bonne gestion).

SECTION 2- LES DROITS D'USAGE ET D'HABITATION

Les droits d'usage d'habitation sondée « *diminutifs* » de l'usufruit (mini). Ils sont envisagés aux articles **625 à 631 du Code civil**. Ils s'inspirent du même esprit que l'usufruit mais donnent à leurs titulaires des prérogatives moins étendues et sont marqués par la considération de la personne : *l'intuitu personnae*.

I. Le droit d'usage

Le droit d'usage donne à son titulaire un droit réel de même nature que l'usufruit mais moins étendu qui un caractère essentiellement familial et alimentaire.

Le titulaire du droit d'usage dispose de **l'usus : droit d'user de la chose et d'en percevoir les fruits mais dans la limite de ses besoins et ceux de sa famille.**

Le droit d'usage est soumis à toutes les règles applicables à l'usufruit. Mais son caractère est plus marqué par *l'intuitu personnae*. C'est pourquoi, la jurisprudence a admis :

➤ **Troisième chambre civile, 9 novembre 1988 : le titulaire du droit d'usage ne peut ni le céder, ni le louer quelqu'un d'autre.**

Cette impossibilité n'est tout de même pas à ce point essentiel pour qu'on en fasse une règle impérative. C'est pourquoi, la jurisprudence a admis que l'on puisse y **déroger par convention.**

Le droit d'usage doit être exercé ou utilisé dans les **limites des besoins du titulaire** et en **nature**. Au demeurant, si cela se révèle plus avantageux pour les titulaires, il est toujours possible de le remplacer par une rente viagère. Le droit d'usage comme l'usufruit est un droit **viager**.

II. Le droit d'habitation

Le droit d'habitation est envisagé aux **articles 632 à 636 du code civil**. Il ne s'agit que d'une variante du droit d'usage qui est d'ailleurs soumis à toutes les règles du droit d'usage et en particulier l'impossibilité de le céder ou le louer (**article 630 cas du Code civil**). C'est un droit destiné à l'habitation nécessaire aux bénéficiaire et sa famille.

Ces droits étant diminutifs de l'usufruit, ils peuvent être concédés par l'usufruitier lui-même, ils peuvent être démembrements de l'usufruit, lui-même un démembrement du droit de propriété.

LE DROIT DE SUPERFICIE

Le droit de superficie est le droit réel appartenant une personne autre que le propriétaire du sol sur ce qui se trouve au-dessus ou au-dessous de son sol. Le bénéficiaire est appelé le **superficiaire** et le propriétaire du sol le **tréfoncier**.

En lui-même ce droit est une dérogation du droit commun de **l'article 552 du Code civil** qui **prévoit que la propriété du sol emporte en principe la propriété du dessous et du dessus et notamment des constructions et plantations.**

Son origine est ancienne. Il avait une grande importance dans l'ancien droit parce qu'il permettait une propriété simultanée. En revanche, le code Napoléon a ignoré ce droit en raison du principe **d'exclusivisme du droit de propriété** qui faisait que les rédacteurs du Code civil n'imaginaient pas qu'une autre personne que le propriétaire du sol puisse avoir des droits.

Le droit de superficie est donc une «*re-création*» de la jurisprudence du **XIXe siècle** pour répondre à des situations concrètes particulières.

- forêt : sol appartient aux paysans et arbres aux bûcherons
- région d'étangs : étang appartient aux paysans lorsqu'ils sont à ce qui est aux pêcheurs lorsqu'ils sont remplis.

Sur les terres pauvres, cela aboutissait à diviser dans le temps la propriété. La jurisprudence du XIXe siècle a parfois considéré cette situation comme une indivision ce qui était une qualification fautive car l'indivision porte sur des droits de même nature portant sur la même chose alors qu'ici, il s'agit de droit distinct portant sur des choses différentes.

À la fin du XIXe siècle, la jurisprudence retient l'idée d'un droit de propriété superposé. Au XXe siècle, ce droit de superficie s'est beaucoup développé en matière notamment de domaine public et construction urbaine.

- milieu urbain : permet la superposition sur un même m² de propriété privée et publique : la commune propriétaire du sol mais les immeubles peuvent appartenir à des propriétaires privés.

Le droit de superficie est la technique qui convient le mieux à la rareté de l'espace en milieu urbain. Cela a été reconnu par des lois récentes :

- **lois de 1988** qui **permette à des collectivités publiques locales de concéder un bail emphytéotique à des personnes privées sur une portion du domaine public en vue d'une mission de service public ou d'intérêt général. Ce bail confère au locataire un droit de superficie.**
- **Loi de 1994** **confère un droit de superficie à une personne bénéficiant d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour y réaliser un ouvrage à caractère immobilier.**

I. L'établissement du droit de superficie

Le droit de superficie peut être établi par convention, contrat (essentiellement). Ce contrat peut être une vente. Cela peut aussi être l'opération par laquelle le propriétaire cède le droit de construire ou planté sur son terrain. Cela peut également être un bail dans lequel le bailleur va renoncer à faire jouer l'accession. Cela doit être précisé parce que si rien n'est dit dans le contrat, c'est la règle de l'accession qui jouera et donc à l'expiration, le bailleur récupérera les constructions. Quand l'accession de joue pas, cela ne signifie pas que le constructeur pourra emporter les constructions mais il pour aller démolir, les céder, etc.

Il s'agit donc d'un droit de superficie temporaire qui existe dans les baux emphytéotiques ainsi que dans le bail a construction dans lequel le preneur s'engage à effectuer des travaux.

II. Le régime du droit de superficie

Le droit de superficie peut porter sur des choses qui existaient déjà : il s'agira alors d'une propriété immobilière (ou plus précisément un de ses démembrements). Il présente les **caractéristiques principales du droit de propriété** et notamment le **caractère perpétuel et son absence de pertes en cas de non-usage**. En pratique, ce droit se présente souvent avant que les constructions aient été réalisées parce que le but de l'opération est de donner un tiers le droit de réaliser ces constructions. On estime que le droit de superficie se présente de façon plus **abstraite** : **c'est un droit sur les volumes existants au-dessus du sol qui par hypothèse n'est pas occupé**.

Le droit de superficie est alors **dématérialisé, incorporel**. Il ne deviendra corporel qu'au fur et à mesure de la construction.

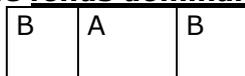
Ce droit peut être affecté d'une **hypothèque**. C'est une propriété spéciale dans laquelle l'usage n'est que la possibilité de construire. En contrepartie, le superficiaire dispose de **l'opposabilité universelle et de l'exclusivité**.

TITRE III

LES DROITS REELS LIES AUX SITUATIONS DE VOISINAGES

SOUS TITRE I – LES SERVITUDES

Une servitude d'après **l'article 637 du code civil** est une charge imposée à un immeuble que l'on appelle le **fonds servant** au profit d'un autre immeuble appelé le **fonds dominant**.



Le fond B. est divisé. Le propriétaire de B. aura une servitude de passage pour rejoindre l'autre partie de son fonds.

La servitude négative (non aedificandi) : le propriétaire du fonds servant n'aura pas le droit de faire de construction parce que le propriétaire du fonds dominant profite par exemple d'une vue dont on ne peut le privé.

La servitude **n'est pas une obligation personnelle** qui existerait entre les propriétaires mais **un droit réel** qui pèse sur le fonds, **à opposabilité absolue** qui signifie par exemple que si le fond est vendu, elle ne disparaît pas. Elle **peut avoir un caractère perpétuel** comme le droit de propriété.

En termes sociologiques, la servitude est liée par essence aux rapports de voisinage, de proximité.

Elle est surtout fréquente en milieu rural mais elle existe aussi en milieu urbain où semi-urbain.

Historiquement, la servitude d'origine romaine. Elle est apparue en droit romain afin de multiplier les possibilités d'exploitation d'un même bien : elle consistait à superposer plusieurs droits de même nature sur un même bien.

En droit romain, les servitudes des plus importantes étaient celles relatives à l'eau (puisages) ou celles qui permettaient d'acheminer l'eau (servitudes d'aqueduc).

Les règles du droit romain ont été reprises par l'ancien droit qui ajoutait toutefois d'autres servitudes à caractère féodal qui se distinguaient des servitudes que l'on connaît aujourd'hui par leur caractère personnel.

- corvée.

En raison de leur caractère féodal, ces droits ont été abolis en 1789 et les servitudes réelles ont été maintenues par le droit révolutionnaire jusqu'à notre époque. D'un point de vue général, elles sont **en recul** à la fois en raison de l'urbanisation et des charges imposées par l'État qu'on appelle « *servitudes administratives* » mais qui ne sont pas de véritables servitudes parce qu'elle ne pèse pas sur un fonds au profit d'un autre fonds (pas de fonds dominant), elles pèsent sur un fond mais uniquement dans l'intérêt général.

LES REGLES GENERALES DES SERVITUDES

SECTION 1- LES ELEMENTS CONSTITUTIFS D'UNE SERVITUDE

I. Un fonds

Ils s'agit de savoir sur quelles catégories de biens peuvent porter les servitudes. Elles ne peuvent porter que sur **un immeuble par nature**. Cela ne peut être un immeuble du domaine public.

II. Des propriétés distinctes

Pour qu'il existe une servitude, les deux fonds doivent appartenir à des propriétaires distincts c'est-à-dire qu'on ne peut avoir de servitude sur sa propre chose. Certes, une personne qui a 2 fonds peut accomplir des actes qui s'apparentent à une servitude mais dans la mesure où les deux fonds appartiennent au même propriétaire, il n'y a pas d'enjeu, ce n'est donc pas une servitude.

Dans la réalité, les deux fonds sont presque toujours voisins on dit même qu'ils sont contigus.

Cette exigence de propriétaires distincts a **longtemps fondé le refus par la jurisprudence des servitudes en copropriété des immeubles bâtis.**

Historiquement, la jurisprudence refusait que puissent exister des servitudes dans une copropriété entre deux parties privatives ; entre les parties communes et les parties privatives car la condition d'avoir de propriétaires distincts n'était pas remplie. Si on est dans un rapport entre une partie commune et une privative, le copropriétaire est à la fois propriétaire de la partie privative et d'une fraction de la partie commune. Donc, le copropriétaire et propriétaire à la fois de la partie commune et privative et donc le propriétaire et dans ce cas la même personne.

Mais la solution n'était pas convaincante car on estimait que dans certaine copropriété existait des partie commune à jouissance privative et donc le copropriétaire se trouvait dans une situation de bénéficiaires d'une servitude (propriétaire du fonds dominant) l'autre fonds étant la copropriété.

➤ **Troisième chambre civile, 30 juin 2004 : une servitude peut exister dans une copropriété entre deux parties privatives.**

Mais, la cour de cassation n'a pas encore admis l'existence possible d'une servitude entre une partie privative et commune. En effet, la solution est plus compliquée car le propriétaire est à la fois propriétaire de la partie privative et d'une fraction de la partie commune (qu'il faut précisément délimiter ce qui est compliqué en pratique).

III. L'affectation d'un fonds à un autre fonds

Cette règle figure aux **articles 637 et 686 du Code civil**. Elle exprime **l'idée qu'un fonds (le fonds servant) est affecté au service d'un autre fonds (le fond dominant)**. Si le Code civil a autant insisté sur le caractère réel des servitudes c'est parce que les rédacteurs craignaient un retour aux règles féodales et aux servitudes personnelles. Ces définitions entraînent des conséquences.

Tout d'abord, elle implique **l'utilité du fond** : cela ne signifie pas que la servitude doit être indispensable ou nécessaire à l'usage du fonds, cela peut être un usage d'agrément. Dans la mesure où la charge pèse sur le fonds et non la personne, le **propriétaire du fonds servant à l'obligation négative de ne pas faire, de laisser s'exercer la servitude**. Il arrive que son obligation aille plus loin et qu'il soit tenu **d'une obligation de faire si ces obligations constituent l'accessoire nécessaire de la servitude**.

- servitude de passage : propriétaire du fonds servant peut être tenu de faire des travaux pour aménager le passage, pour qu'il s'exerce normalement.

Parfois, cette obligation accessoire prend une certaine importance dans la pratique de la servitude et cela conduit à **relativiser la distinction entre droit réel et personnel** parce que la servitude et un droit réel (incontestablement) qui en l'occurrence va engendrer des obligations personnelles étroitement liés à la chose, au fonds, au rapport de servitude.

Le « **service rendu par le fonds** » **peut représenter beaucoup plus d'intérêt pour le propriétaire du fonds servant que pour n'importe quel autre personne**. C'est l'une des raisons pour lesquelles, les droits de chasse et de pêche ne sont pas qualifiés de servitude. En pratique, cela est parfois discutable puisque ces pratiques peuvent constituer le mode normal d'utilisation d'un fonds. Mais ce droit s'exerce sur un fonds mais pas au profit d'un fonds mais de personnes.

Au contraire, on considère comme une servitude le droit qu'a une personne d'extraire des matériaux en vue d'une exploitation industrielle. On considère que le fonds servant est celui dont les matériaux sont extraits alors que le fonds dominant est celui où se situe exploitation industrielle. Mais, dans ce cas, les différences sont parfois floues. Il a par exemple été admis que l'obligation pour une personne qui a acquis une scierie au profit de l'économie du village voisin n'est pas une servitude mais une obligation personnelle.

L'obligation de concurrence : vente de fonds de commerce et dans le contrat elle interdit la concurrence de l'acquéreur (en général dans un rayon de 10 à 20 km). La jurisprudence a longtemps considéré que cette obligation était personnelle et qu'elle était nulle si elle avait un caractère perpétuel. Mais :

- **commerciale, 15 juillet 1987 : une obligation de non concurrence peut être qualifiée de servitude lorsqu'elle repose essentiellement sur un immeuble profit d'un autre immeuble.**

Cette solution a été très controversée. Mais, elle doit être **relativisée** car rendue à propos d'immeubles qui étaient spécialement aménagés pour une activité (garage). On a eu tendance à admettre que si ces circonstances de fait faisaient défaut pour la vente d'un fonds de commerce quelconque, la qualification de servitude ne serait pas toujours admise pour l'obligation de non-concurrence.

Il peut y avoir des servitudes à caractère collectif qui crée des obligations ou des charges entre des propriétaires qui constituent un « groupe ».

- lotissements (ensemble de constructions dans lesquels on impose aux propriétaires de respecter un certain style de construction ou au-delà une certain auteur : servitude non altus tollendi.

Il s'agit d'une charge imposée à la propriété privée est liée à des immeubles industrielles. Ont également un caractère collectif les **servitudes bourgeoises** (courante dans les règlements de propriété) qui ont pour but d'interdire des activités industrielles, commerciales libérales dans un immeuble. Il peut s'agir également d'une clause de construction bourgeoise qui impose de conserver un certain style.

- **Troisième chambre civile, 30 juin 1964 : clause de construction bourgeoise empêche le propriétaire de construire des immeubles collectifs ou de rapport (type HLM) car ils ne sont pas d'un standing suffisant.**

Ce qui va dans le sens de caractère de droits réels est que **leur violation est sanctionnée en nature**.

- si ouverture d'un fonds de commerce interdit => fermeture
- si constructions => destruction.

Pour être efficace, **ces servitudes peuvent être réciproques**.

- copropriété : clause d'habitation bourgeoise profite aux différents lots de copropriétés, mais est une contrainte car elle interdit aux copropriétaires d'ouvrir ce genre de commerce.

Dans ce type de structure collective, chaque lot est à la fois fonds servant les fonds dominants.

Au demeurant, ces obligations se transmettent avec le fonds, ce qui va dans le sens de leur caractère réel. Cela n'empêche pas que certains auteurs estiment qu'il s'agit

d'obligations personnelles et c'est pourquoi notamment dans les lotissements, **ne seront qualifiées de servitude que celles qui ont pour objectif de faire respecter l'harmonie de l'ensemble immobilier.**

SECTION 2- LES CARACTERISTIQUES ET LA NATURE DE LA SERVITUDE

La servitude est toujours un droit immobilier. Elle est toujours **l'accessoire fond**. Elle ne peut en être détachée ni activement (dans le sens du fond dominant) ni passivement. Elle va donc suivre le fond entre les mains de ses propriétaires successifs.

Comme le droit de propriété, la servitude est **perpétuelle** mais contrairement au droit de propriété, ce caractère n'est pas de l'essence de la servitude, **les parties peuvent décider de la rendre temporaires**. Contrairement au droit de propriété, **la servitude s'éteint par le non-usage sur une durée de 30 ans**.

Suivant les **articles 700, 709 et 710 du Code civil**, la servitude est un droit **indivisible qui s'exerce pour la totalité**.

- si le fonds servant est la propriété de plusieurs personnes, les copropriétaires ne vont pas en tirer prétexte, par exemple s'ils sont trois pour dire que la servitude ne s'exerce que sur le tiers du fonds.

Comme tout droit réel, elle est généralement **opposable aux tiers et aux ayants cause particulier**. La servitude est opposable même **l'administration**. Dans certains cas, son opposabilité est soumise à une **publication** mais cela ne vaut que pour une servitude conventionnelle. La violation d'une servitude ne peut être sanctionnée qu'en **nature**. En général, les servitudes sont dominées : elles ont une dénomination qui indique en quoi consiste la charge.

Enfin, comme tout droit réel elle peut disparaître par abandon : c'est le cas dans l'article **699 du Code civil** lorsque le propriétaire du fonds servant l'abandonne ; c'est un **acte de volonté unilatérale qui n'a pas à être accepté par le propriétaire du fonds dominant**.

SECTION 3- LES CATEGORIES DE SERVITUDES

On peut distinguer les servitudes en fonction :

- **du mode d'exercice de la servitude**
- **des sources de la servitude.**

I. Les modes d'exercice

Il y a trois catégories :

- ◆ **Les servitudes continues et discontinues**
- ◆ **Les servitudes apparentes et non apparentes**
- ◆ **Les servitudes mixtes**

A- Les servitudes continues et discontinues

Elles sont définies à **l'article 690 du Code civil** et on les appelle **servitudes continues** parce que pour exister elles n'ont pas besoins du fait actuel de l'homme c'est-à-dire d'une action humaine quelconque. La servitude existe de façon **ininterrompue**, par elle-même, sans que le propriétaire du fonds dominant n'ait besoin de faire des actes successifs et répétés qui manifestent l'existence de la servitude.

- servitude de vue : servitudes qui existent par elle-même : le propriétaire peut ne pas regarder, elle existe quand même.
- Servitude aqueduc : droit de faire passer des canalisations d'eau sur le terrain de son voisin pour acheminer le chez soi. À partir du moment où ils existent, le propriétaire n'a pas besoin de faire d'acte positif pour que la servitude existe, elle existe par elle-même.

La servitude discontinue est une servitude qui pour exister nécessite une action concrète.

- servitude de passage
- servitude de pacage : permet quelqu'un de faire paître son bétail sur le terrain de quelqu'un d'autre.

A priori, on parle de servitude discontinue parce **qu'elle nécessite des actes concrets et de ce fait ont un caractère intermittent**, ne s'exercent en permanence. Malgré tout, ce caractère n'est **pas toujours un critère absolu**.

- une servitude sera considérée comme continue si l'action humaine a un caractère nécessaire mais secondaire à l'exercice de la servitude.

B- Les servitudes apparente et non apparente

Les servitudes apparentes sont définies à **l'article 689 alinéas 2** : « **servitudes qui s'annoncent par les ouvrages extérieurs** » comme par exemple une porte ou une fenêtre.

Une servitude apparente est une servitude qui se manifeste par un signe extérieur en particulier par un acte qui permet de rendre compte de son existence.

- servitudes de vue

Une servitude non apparente est une servitude qui n'a pas besoin des signes extérieur pour exister.

- servitude non aedificandi

Le caractère apparent d'une servitude ne résulte pas forcément de sa nature mais plutôt du fait de l'homme (activité humaine).

- servitude de passage : elle peut aussi bien être apparente que non apparente. Elle n'est pas apparente il n'y a pas de signe extérieur de son existence et apparente si elle se manifeste par un chemin.

C- Les servitudes mixtes

Les deux servitudes précédentes peuvent se recouper, il faut combiner les deux distinctions. Finalement, la véritable distinction est quadripainte. **Toutes les combinaisons sont possibles.**

Une **servitude peut être à la fois continue et apparente** : parce qu'elle n'a pas besoin d'activité pour exister et qu'elle n'a pas de signe extérieur.

- servitude de vue.

Une servitude peut être discontinuée et apparente.

- servitude de passage.

Une servitude peut être continue et non apparente.

- servitude non aedificandi.

Une servitude peut être discontinuée et non apparente.

- servitude de passage.

Ces distinctions sont une très grande importance. Au regard de l'acquisition des servitudes, seules **les servitudes continue et apparente (article 690 du Code civil) sont susceptibles de possession et peuvent s'acquérir par usucapion**. Seules **les servitudes apparentes peuvent être acquises par un mode d'acquisition propre aux servitudes : destination du père de famille**. **Toutes les servitudes qui n'entrent pas dans ces catégories peuvent être acquises par un titre.**

II. La distinction des servitudes en fonction de leur source.

L'article 639 du Code civil distingue entre les servitudes naturelles qui résultent de la situation des lieux et les servitudes légales ainsi que les servitudes conventionnelles.

Parmi les servitudes naturelles, l'exemple plus caractéristique est la servitude d'écoulement des eaux lorsque 2 fonds sont situés l'un au-dessus de l'autre, le fonds inférieur peut recevoir les eaux qui s'écoulent du fonds supérieur. Cette servitude naturelle résulte de la situation. Dans ce cas, le fonds servant ne peut empêcher l'écoulement et le propriétaire du fonds dominant ne peut aggraver la servitude. Par ailleurs, le propriétaire d'un fonds peut toujours utiliser l'eau qui se trouve sur son fonds. L'intérêt de la distinction pèse aussi sur le propriétaire du fonds servant. Ainsi, lorsqu'une personne vend un fonds, **le vendeur est responsable à l'égard des acquéreurs de certaines servitudes qu'il ne pouvait connaître au moment de la vente**. Le vendeur devra garantir l'acquéreur contre **les servitudes non apparentes non déclarées** parce que si la servitude n'est pas déclarée dans l'acte, l'acquéreur ne peut le savoir. Mais, il n'est pas responsable d'une servitude apparente car l'acquéreur est supposé s'en rendre compte.

Le vendeur est également responsable des servitudes légales non déclarées, qui sont rares en pratique car ce sont les servitudes légales à caractère exceptionnel ou qui ne sont pas révélées par la situation du fonds.

- servitudes non aedificandi imposées par un plan d'urbanisme

Dans un tel cas, le vendeur est responsable mais ce type de servitude légale n'est pas une véritable servitude parce qu'il n'y a pas de fond dominant. Certaines de ces « *servitude légale* » sont soumises à des règles du **régime servitude**.

LE REGIME DES SERVITUDES

SECTION 1- LES MODALITES D'ACQUISITION DES SERVITUDES

I. L'acquisition par titre

Lorsqu'on parle de « *titre* » en matière de servitude, **il peut désigner aussi bien le fondement de la servitude que le résultat du fait de l'homme** (activité, volonté humaine). On appellera « ***titre*** » **l'acte juridique volontaire constitutif de la servitude qui peut être aussi bien un contrat (Convention) qu'un acte unilatéral**. La jurisprudence est souple puisqu'elle admet qu'il n'est pas indispensable qu'il soit écrit ou même unique puisqu'il peut être la combinaison de plusieurs actes dont l'addition aboutit à la création de la servitude.

Le principe est l'application du droit commun c'est-à-dire **l'autonomie de la volonté** sous réserve de **l'article 6 du code civil** (ordre public) et que les parties respectent la définition de la servitude et notamment son élément le plus important : l'exigence d'un rapport entre deux fonds (servant est dominant).

Par conséquent, **il est possible de constituer par titre une servitude et qui ne serait pas expressément prévue par la loi**. Lorsqu'une servitude est continue et apparente, sa propriété est le résultat du seul état des lieux, la preuve sera alors facile. Mais, pour les autres servitudes constituées par un titre, leur preuve va relever du droit commun de la preuve des actes juridiques. **Si la valeur de la servitude > 1000 €, cette preuve doit se faire par écrit**. Toutefois, la jurisprudence est relativement compréhensive et donc à défaut d'un écrit, elle admet un **commencement de preuve par écrit** qui peut être complétée par un **témoignage**. En revanche, en l'absence de tout écrit, une **simple présomption ne suffit pas**.

En principe, le titre se fait par **un titre constitutif**. Mais, **l'article 695 du Code civil** admet une autre possibilité. **Une servitude peut aussi résulter d'un titre reconnaissant c'est-à-dire un titre qui reconnaît, admet son existence**. Ce titre doit **émaner du propriétaire du fonds servant** parce que c'est ce fonds qui supporte la servitude. Le titre reconnaissant ne doit pas être confondu avec l'aveu qui ne peut porter sur une question de fait alors que le titre lui porte sur une question de droit.

II. L'acquisition par usucapion

A- Le principe

Contrairement droit romain qui admettait largement l'acquisition de servitude par usucapion, le Code civil s'est montré restrictif parce que ses rédacteurs voulaient éviter qu'en prétendant bénéficier de l'usucapion, on cherche à rétablir les servitudes féodales. C'est pourquoi, les **articles 690 et 691 du Code civil**, en principe, **limitent le rôle de l'usucapion dans l'acquisition de servitude aux servitudes à la fois continuées apparentes**. Le caractère apparent étant primordial car si la servitude est apparente, le propriétaire du fonds servant pourra remarquer son apparence est donc se défendre.

Lorsque la servitude n'est pas apparente, si une personne passe, par exemple, sur le terrain de son voisin sans que celui-ci proteste, la jurisprudence considère que le comportement est un simple **acte de tolérance** c'est-à-dire que le voisin laisse s'exercer d'une activité qui ressemble à une servitude mais n'a pas l'intention de la créer. On explique cette jurisprudence par le souci **d'inciter les rapports de bon voisinage**.

Parfois, la distinction entre les deux est relativement **floue**.

- on peut acquérir par usucapion une servitude de vue par une fenêtre (apparent) mais pas par un jour (ouverture qui laisse passer la lumière) parce qu'il n'est pas apparent.
- De même, on ne peut acquérir par usucapion une servitude de passage, ni une servitude de ne pas construire car elles ne sont pas apparentes.

L'usucapion n'a pas beaucoup de spécificité par rapport à celle du droit commun mais impose en tous les cas une **possession de 30 ans**. La possession ne doit **pas être viciée**. Le vice plus souvent invoqué est le vice d'équivoque parce que souvent on estimait qu'il s'agissait d'une simple tolérance et l'on n'entendait pas créer une servitude.

B- L'atténuation de ce principe

Dans la pratique, l'exclusion de l'usucapion pour les servitudes qui ne sont pas continues et apparentes peut être gênante surtout pour les servitudes de passage, exercées depuis tellement longtemps que l'on n'a pas de titre d'origine. **La jurisprudence à contourner la difficulté en admettant que l'usucapion ne peut pas s'attaquer à la servitude et peut toujours faire acquérir son assiette (terrain sur lequel s'exerce).** L'usucapion fait **acquérir la propriété du fonds servant**.

- personne qui utilise depuis plus de 30 en chemin lui fait acquérir le chemin.

Donc, **les restrictions à l'usucapion destinée à protéger le propriétaire du fonds servant vont se retourner contre lui.**

III. La destination du père de famille

Il s'agit d'une expression qui vient de l'ancien droit et désigne la **constitution volontaire d'une servitude par séparation de deux immeubles qui, à l'origine, avait un même propriétaire.**

- une personne est propriétaire de 2 fonds proches et entre lesquels il existe une situation qui s'apparente à une servitude (=) passage de canalisations.

Si les deux fonds avaient eu des propriétaires distincts, il y aurait une servitude mais il n'y en a pas parce que les deux fonds appartiennent à la même personne. Les deux fonds vont devenir la propriété de deux personnes distinctes. À partir de ce moment, **l'article 682 du Code civil présume la volonté des parties de constituer une servitude** mais a priori comme pour l'usucapion, **cette modalité de constitution ne vaut que pour les servitudes continues et apparentes.**

A- Le domaine de la destination du père de famille.

Il y a sur ce point une contradiction entre deux **textes du Code civil** :

- ☆ **Article 682 du Code civil l'admet pour les servitudes continues est apparente**
- ☆ **Article 694 du Code civil semble admettre pour toutes les servitudes apparentes même si elles ne sont pas continues (n'exige qu'un « signe apparent »).**

La jurisprudence est sortie de cette contradiction en se plaçant sur le terrain de la **preuve**. Elle a soumis un régime plus strict des servitudes apparentes mais discontinues : celui qui est invoque la servitude pour produire le titre de séparation, alors que si la servitude est continue et apparente, celui qu'il invoquera est dispensé de preuve, il bénéficiera d'une présomption.

B- L'état de fait

L'état de fait et la situation des deux fonds entre lesquels existe quelque une chose qui s'apparente à une servitude mais qui ne deviendra une servitude qu'au moment où les fonds seront transmis à des propriétaires distincts. Cet état de faits doit avoir été créé, au moins maintenue par le propriétaire lui-même c'est-à-dire qu'il ne peut être créé ni par quelqu'un qui aurait la maîtrise du fonds mais serait pas

propriétaire (comme allocataires), ni par quelqu'un qui ne serait pas propriétaire exclusif (commun indivisaire).

Suivant **l'article 682 du Code civil**, ***ce propriétaire peut manifester la servitude par un ouvrage extérieur qui révèle sa volonté de créer véritablement une situation de servitude et fait la différence avec un simple acte tolérance***. C'est pourquoi, la destination du père de famille ne permet pas d'acquérir une servitude non apparente.

L'état de fait doit avoir été **créé dans l'intérêt du fonds** c'est-à-dire pour permettre une meilleure utilisation et non dans l'intérêt personnel propriétaire.

L'aménagement doit être **antérieur à la division du fonds** entre deux propriétaires distincts et = subsister au moment de cette division (s'il a disparu, la servitude n'a pas de sens).

➤ **Comment interpréter la volonté du propriétaire et plus précisément de l'acte qui va aboutir à la division du fonds ?**

Comme le précise **l'article 682 du Code civil**, ***si l'acte ne précise rien, la constitution de la servitude sera présumée***. Mais en toute hypothèse, la volonté du propriétaire d'établir une servitude ne doit pas **être contredite par l'acte de division**. Donc, on pourra toujours chercher à démontrer pour échapper à la servitude que l'acte de division ne correspond pas à la volonté réelle du propriétaire et que les aménagements faits sur le fonds (apparence des servitudes) n'étaient que provisoires. S'il y a présomption, c'est à celui qu'il veut échapper à la servitude d'apporter la preuve. En revanche, s'il n'y a aucun élément, ce sera à celui se prévaut de la servitude de la prouver.

SECTION 2- L'EXERCICE DES SERVITUDES

I. L'étendue de la servitude

En admettant que la servitude ait été constituée par titre, c'est ce titre qui va déterminer sa portée exacte. Donc, s'il s'agit d'une convention, d'un acte de volonté, il sera bien souvent nécessaire **d'interpréter ce titre**.

- servitude de vue =) la jurisprudence estime généralement que cette servitude emporte une double interdiction : stationner des véhicules d'une façon trop prolongée et surtout une interdiction de bâtir, de construire. La servitude vue aboutit généralement à une servitude non aedificandi.

Le **propriétaire du fonds dominant peut librement user de la certitude**, c'est le titre de la servitude qui détermine la portée : « *l'usage et l'étendue* » (**article 686 alinéa 2 du Code civil**). Lorsqu'il s'agit d'une convention, elle doit être interprétée lorsqu'elle est obscure. Ainsi, les servitudes vont produire des **conséquences accessoires** en conférant des droits annexes (**article 696 du Code civil**) et, surtout, en imposant des obligations (**article 697 et 698 du Code civil**).

- une servitude de passage peut obliger à installer, empierre et à entretenir un chemin ou à édifier une murette
- une servitude d'aqueduc peut obliger à construire un canal, des tuyaux etc.

S'il n'y a pas de convention : **la charge incombe au propriétaire du fonds dominant parce qu'ils profitent de la servitude** : *ubi emofumentum ibionus* (là où est le profit doit se trouver la charge).

Une convention particulière peut les mettre à la charge du propriétaire du fonds servant. Cette obligation peut avoir pour objet l'installation des ouvrages, leur entretien, etc. fait. Elle n'est pas interdite par **l'article 666 du code civil**, qui interdit d'imposer des services à la personne, parce qu'elle est **l'accessoire de la servitude**.

Les obligations résultant d'une servitude sont des **obligations réelles** c'est-à-dire que le **débiteur en est tenu propter rem** : celui qui a les droits est le propriétaire actuel du fonds servant, même si il est acquéreur à titre particulier (normalement non tenu des obligations que son auteur a contractées, mais à l'occasion de la chose aliénée =) principe de la relativité des conventions).

Par conséquent, il ne peut s'affranchir de ses obligations qu'en **déguerpissant c'est-à-dire en abandonnant la propriété sur laquelle s'exerce la servitude**.

Si les obligations existent, il s'agit d'obligations réelles (lié à la chose) dus en particulier lorsque le fonds servant est vendu. Le propriétaire ne peut s'en libérer qu'en se débarrassant du fonds.

II. La fixité de la servitude

La servitude à un caractère immuable aussi bien dans le sens du fonds dominant que dans le sens du fonds servant. Cela peut aboutir à une **rigidité** un peu gênante que la jurisprudence atténue.

A- Le principe

Le principe de fixité est en réalité surtout sur le propriétaire du fonds servant. Il ne peut changer ni la nature, ni le mode d'utilisation, ni l'emplacement de la servitude.

- servitude de passage : on ne peut déplacer l'assiette du passage en décidant qu'il s'exercera sur une autre partie.

Toutefois, **le propriétaire du fonds servant n'est pas complètement démuni**, il peut imposer une autre en demandant aux bénéficiaires si la servitude est devenue plus lourde pour lui, ou si elle empêche de faire des « *réparations avantageuses* » (travaux qui apporteront une plus-value au fond).

Le changement de l'assiette doit être aussi commode pour le propriétaire du fonds dominant. Ces deux conditions sont **cumulatives**.

En pratique, cette faculté est surtout utilisée pour les servitudes de passage (mais également aqueduc) et s'explique par un souci d'utilisation optimale de la propriété c'est-à-dire que le propriétaire du fonds servant ne doit pas être empêché de valorisation sur son fond parce qu'il a une servitude.

B- Les atténuations

Ces atténuations résultent essentiellement d'une interprétation jurisprudentielle :

- × **Du titre constitutif de la servitude** : cela a été admis pour les servitudes anciennes que la jurisprudence a cherchées à faire **évoluer** pour tenir compte du progrès technologique. Dans ce cas les tribunaux estiment qu'il n'y a ni changement, ni révélation mais simple adaptation (conforme aux principes de la fixité). Toutefois, pour qu'elle se fasse, **l'adaptation doit être conforme au titre constitutif ce qui implique que son domaine reste étroit.**
- servitude de passage conçu pour un cheval que la jurisprudence aménage pour un tracteur
 - × **les sanctions.** Lorsque le principe de fixité et n'a pas été respecté, la jurisprudence admet que cela ne sera pas forcément sanctionné par la remise en état d'origine. On peut se contenter suivant l'importance de la modification **d'allouer des dommages et intérêts.**

III. La protection judiciaire de servitude

La servitude des protégés par deux types d'actions :

- ↳ **Actions pétitoires**
- ↳ **Action possessoire**

A- L'action pétitoire

Il s'agit d'une **action sur le fond du droit par laquelle soit le propriétaire du fonds servant conteste la servitude** (action négatoire ou dénégatoires) ou au contraire, **le propriétaire du fonds dominant cherche à faire reconnaître l'existence de la servitude.**

- demande la démolition d'un bâtiment en violation de la servitude.

S'il y a eu une simple modification de la servitude sans violation du titre, la sanction n'est plus nécessairement nature (allocation de dommages et intérêts).

B- L'action possessoire

A priori, l'admission des actions possessoires en matière de servitude est liée à l'existence d'un rôle acquisitif de la possession c'est-à-dire que normalement seules peuvent être protégées par une telle action des servitudes qui peuvent s'acquérir par des usucapion c'est-à-dire les servitudes continues et apparentes.

- Servitude de vue, aqueducs

A contrario, les servitudes continues et non apparentes ne pouvant être acquises par usucapion ne peuvent pas être protégées par une action possessoire. La jurisprudence l'a admis.

- **Troisième chambre civile, 28 juin 1989 : *si celui qui exerce les actes de la servitude a un titre, les vices d'équivoque ou de précarité de sa possession disparaissent et il pourra alors exercer les actions possessoires pour faire protéger sa possession.***

SECTION 3- L'EXTINCTION DES SERVITUDES

Comme droit de propriété, les servitudes ont un caractère **perpétuel** mais pratiquement il arrive qu'elles ne puissent plus exercer par exemple parce que le fond sur lesquels elles s'exerçaient a été modifié (suite d'un incendie, etc.).

L'article 703 du Code civil prévoit que **la servitude s'éteint : impossibilité d'usage.**

Pour que la servitude s'éteigne, l'impossibilité doit être due à une **cause naturelle** et non à un fait illicite du fonds servant. Dans ce cas, l'extinction de la servitude ne peut être que provisoire. **Suivant l'article 704 du Code civil, lorsque cette impossibilité disparaît, la servitude peut renaître.** Il a été admis que la simple absence d'utilité d'une servitude ne suffit pas à l'éteindre (solution sévère pour le propriétaire du fonds servant). Cette solution se comprend car la servitude peut être inutile pendant un temps seulement.

Toutefois, lorsque la servitude n'est pas utilisée pendant une longue période (**article 706 – 30 ans**), cela démontre son **inutilité**. C'est pourquoi, **l'article 706 du Code civil admet que la servitude, contrairement droit de propriété, peut s'éteindre par non-usage de 30 ans.** Cette règle démontre que la servitude n'est pas un droit de propriété superposé mais en outre bien un droit réel sur le fond d'autrui et qui peut donc s'éteindre par non-usage.

➤ **A partir de quand ce délai de 30 ans va-t-il commencer à courir ?**

La situation sera différente suivant qu'il s'agit d'une servitude continue ou discontinu. Par suite, il faut, pour appliquer cette règle déterminer le caractère continu ou discontinu, puis déterminer s'il y a eu un acte de possession (interrompt le délai) ou un acte de tolérance (de l'interrompt pas).

Pour une servitude discontinu, le délai commence à courir à compter **du dernier acte de l'exercice de la servitude**. Si se pose le problème d'acte de possession qui aurait pour effet d'interrompre le délai, la question est généralement présentée en termes de **preuve** : comment prouver l'acte de possession ? Le principe est que les actes de possession doivent être apportés par celui qui réclame la servitude.

Lorsqu'il s'agit d'une servitude continue, la situation est différente parce que par hypothèse la servitude ne nécessite pas actes positifs. C'est pourquoi, le **délai commence à courir lorsque le propriétaire du fonds servant a fait un acte contraire à la servitude.**

Il y a trois autres causes d'extinction.

L'extinction peut se produire **par confusion c'est-à-dire par la réunion des deux fonds dans la main d'un propriétaire**. L'extinction peut aussi résulter d'une **renonciation** du propriétaire du fonds dominant. La jurisprudence est assez **sévère**. Il n'y a **pas de renonciation tacite** : il ne suffit pas que le propriétaire du fonds dominant ait eu un certain comportement. Il faut une renonciation expresse, d'autant plus que si elle excède un certain montant, il faut une preuve écrite. Enfin, elle peut s'éteindre par suite de la **disparition de son objet**. Cette hypothèse se produit plutôt lorsque le fonds est **annexé au domaine public**.

LES SERVITUDES ADMINISTRATIVES

Les servitudes administratives sont des charges qui pèsent sur un fond et qui sont imposées dans l'intérêt général.

- communication, transmission, une téléphonique, défense, environnement, urbanisme, protection du patrimoine etc.

Elles ont pour caractéristique d'être qualifiées de servitudes alors que dans la mesure où ils sont annoncées dans l'intérêt général, elles ne sont **pas de véritable servitude car il n'y a pas de fond dominant**. Néanmoins, elles sont **d'ordre public** et sanctionnées civilement et même dans les cas les plus graves, des sanctions pénales peuvent être infligées (amende).

Les servitudes relatives au statut des monuments historiques.

Des monuments historiques peuvent faire l'objet d'une propriété privée mais en raison de la valeur historique du monument le droit du propriétaire subi des limites. Tout d'abord, la qualification de monuments historiques résulte d'une **décision administrative** appelée **classements** qui s'opèrent avec ou sans le consentement du propriétaire. C'est qualification apporte des contraintes.

- interdiction de modification, préparations et travaux avec autorisation de l'administration et sous son contrôle, s'il y a projet de vente ou d'aliénation, celui-ci doit être notifié à l'administration et les meubles que contient le bâtiment ne peuvent pas faire l'objet d'exportation sauf avec une autorisation administrative.

SOUS TITRE 2- LES LIMITES DU VOISINAGE

Il s'agit des règles permettant de limiter une propriété foncière. Elles se manifestent à plusieurs points de vue :

- ☆ **les bornages et clôture**
- ☆ **les murs**
- ☆ **les plantations, les jours et les vues.**

Chapitre 1

BORNAGE ET CLÔTURE

Le bornage a pour objet de délimiter 2 fonds. Il se fait sur un terrain au moyen des signes qu'on appelle les **bornes** et leur suppression ou leur modification par un des propriétaires peut être sanctionnée par une action possessoire. Ce bornage peut se faire de deux manières :

- **amiable lorsque les deux propriétaires parviennent à se mettre d'accord**
- **résultat d'une décision du tribunal d'instance.**

Le bornage est moins courant en pratique. La solution la plus courante est la **clôture**.

Elle délimite des fonds voisins mais de manière plus concrète parce qu'elle isole physiquement le fonds clôturer des fonds voisins.

L'article 647 du Code civil proclame le droit du propriétaire de clôturer. Au moment de sa rédaction, cet article avait une signification politique puisque les propriétaires pouvaient clôturer contre le droit de chasse du seigneur. Malgré tout, le droit de clôturer peut être limité en particulier par des servitudes.

- trois servitudes peuvent y faire obstacles : servitudes non aedificandi, de passage, d'écoulement des eaux.

Dans la pratique, la question se pose surtout à propos de la servitude de passage, ce qui entraîne de nombreux conflits de voisinage. La jurisprudence tente d'aménager ses conflits en décidant que le **propriétaire a le droit de clôturer si cela ne rend pas le passage trop difficile.**

Le droit de clôturer peut-être limiter par **la théorie de l'abus de droit : si le propriétaire qui veut clôturer abuse de son droit, il pourra être sanctionné.**

En milieu urbain, la clôture est en principe **obligatoire** afin d'éviter les litiges perpétuels entre voisins. Les frais que suppose la clôture représentent une **obligation réelle**. Par conséquent, il repose sur le propriétaire actuel du fonds. Mais, la jurisprudence admet des accords entre voisins. La réglementation de l'urbanisme est beaucoup plus contraignante (pas d'accord amiable possible).

Chapitre 2

LE STATUT DES MURS

Il y a deux catégories de mur :

- ✓ **les murs mitoyens**
- ✓ **les murs privatifs.**

SECTION 1- LES MURS PRIVATIFS

Le mur privatif est une clôture qui délimite un fonds sans contact direct avec le fonds voisin. Il est donc la **propriété exclusive de son propriétaire**, limitée que par les obligations **du voisinage en particulier les servitudes ou la théorie des troubles du voisinage.**

Le propriétaire du fonds voisin n'a aucun droit sur ce mur mais peut acquérir par usucapion la mitoyenneté. Dans un cas particulier, un mur qui est situé entre deux fonds sur un terrain en pente, ce fonds est présumé appartenir au propriétaire du dessus.

SECTION 2 – LE MUR MITOYEN

Le mur mitoyen est une clôture qui sépare de fonds limitrophes appartenant des propriétaires distincts. Sur ce mur et il existait une sorte de propriété collective.

I. Le régime

La mitoyenneté est une forme de propriété collective, c'est une sorte de copropriété mais davantage une indivision. Mais, il ne faut pas la confondre avec celles-ci car elle la vocation à durée. **Les deux propriétaires vont avoir des droits et charges identiques et réciproques sur les deux moitiés du sol et du mur chacun à l'usage exclusif de la partie du mur qui est de son côté** et réciproquement ; **devant supporter les obligations ils ne peuvent y échapper qu'en abandonnant son fonds.** Ces dépenses d'entretien sont communes aux deux propriétaires **sauf en cas de faute de l'un d'eux ou de dépenses faites d'un intérêt exclusif de l'un d'eux.** **En vertu des articles 558 à 560 du code civil chacun a le droit de surélever le mur et ce droit est purement unilatéral** c'est-à-dire qu'on peut l'exercer sans avoir l'avis du voisin. Si cela cause un préjudice, en principe, la réparation ne se fait pas en nature, il n'est tenu que d'une **indemnité**.

La partie surélevée, dans la mesure où il s'agit d'une faculté unilatérale, ne relève pas de la mitoyenneté elle devient **la propriété privative de celui qu'il a surélevé.**

Mais ce droit de surélever est limité à deux points de vue :

- **par la théorie de l'abus de droit**
- **par l'existence de servitude.**

Il est également possible de réaliser des **adossements c'est-à-dire des constructions appuyées contre le mur mitoyen.** Mais, il faut demander **l'accord du propriétaire** et si le **voisin refuse, on peut passer outre (article 662 du Code civil) en s'adressant au juge qui va fixer un règlement c'est-à-dire aménagé pour l'avenir le rapport entre les deux copropriétaires.**

Toutefois, la jurisprudence a une interprétation un peu plus **souple** de **l'article 662 du code civil** c'est-à-dire que selon elle, **le copropriétaire peut réaliser librement l'adossement s'il apparaît que cela ne cause pas de préjudice.**

En revanche, lorsque l'accord du voisin ou du tribunal est nécessaire et que le constructeur ne respecte pas cette règle il sera sanctionné de façon variable suivant les circonstances. Il y a 4 possibilités de sanctions :

- ⇒ **réparation en nature : démolition**
- ⇒ **modification de la construction**
- ⇒ **dommages et intérêts**
- ⇒ **l'acquisition privée de la mitoyenneté** c'est-à-dire que le constructeur va devenir propriétaire exclusive de la partie en cause, ce qui l'obligera à entretenir seul cette partie du mur mitoyen.

Enfin, **il est interdit de percer des jours dans le mur parce que cela serait contraire à la destination du mur mitoyen.**

II. Acquisition et perte de la mitoyenneté

A cet égard, la mitoyenneté échappe en partie aux règles du droit commun de la propriété et en particulier aux règles qui touchent à l'acquisition et la perte de la propriété.

Tout d'abord, la **mitoyenneté peut-être acquise par une cession forcée c'est-à-dire que lorsque les deux terrains se touchent et sont séparés par un mur qu'un seul propriétaire a fait construire à ses frais, le propriétaire voisin peut contraindre l'autre à lui céder la propriété c'est-à-dire lui céder la propriété de la moitié du mur.** En effet, lorsqu'un mur délimite un fonds, on estime que la **mitoyenneté est la situation naturelle.** La cession sera titre onéreux. Il s'agit d'une sorte d'expropriation, mais d'utilité privée. Elle n'est pas inconditionnelle. Par exemple, si le voisin dispose de servitude de vue, cela peut limiter ce droit de la mitoyenneté.

Au demeurant, **l'acquisition forcée de la mitoyenneté fonctionne dans les deux sens**. En effet, celui qui construit le mur peut obliger son voisin à partager les frais de construction et acquérir la mitoyenneté.

Mais, comme il est difficile en pratique, ce second cas d'acquisition forcée n'est possible que dans certaines **hypothèses** : tout d'abord, lorsque la clôture est obligatoire (milieu urbain) ; lorsque le mur est situé exactement sur la ligne qui sépare les deux fonds parce que dans ce cas la mitoyenneté est « naturelle ». Dans ce cas, la répartition des frais est soumise aux principes du **nominalisme monétaire c'est-à-dire que le voisin devra supporter la moitié de la dépense qui a été effectivement faite au moment de la construction du mur**.

Enfin, il peut également y avoir acquisition forcée à titre de sanctions lorsque le voisin s'est servi du mur qui ne lui appartenait pas pour y faire des constructions (cabane de jardins, etc.). On considère qu'il s'agit d'une **voie de fait** qui est une emprise sur la propriété d'autrui et il devra acquérir la propriété. Toutefois, comme il s'agit d'une voie de fait, **le propriétaire peut demander la réparation en nature c'est-à-dire la démolition**. Dans ce cas, si le propriétaire victime de la voie de fait opte pour l'acquisition forcée, les frais vont être répartis entre les deux voisins suivant le **principe de la dette de valeur** c'est-à-dire le voisin devra supporter la moitié de la valeur actuelle des travaux qu'il a réalisés.

S'agissant des pertes, la mitoyenneté peut disparaître **l'abandon du front** (déguerpissement) mais cette faculté n'existe pas lorsque la personne bénéficiait d'avantages particuliers résultant de la mitoyenneté au lorsque le mur a été dégradé de son fait et qui n'a rien fait pour réparer cette dégradation.

Enfin, **la mitoyenneté en tant que propriété, ne se perd pas par non-usage**.

LES PLANTATIONS, LES JOURS ET LES VUES

SECTION 1 – LE REGIME DES PLANTATIONS

La question a pour objet de déterminer **quel doit être le statut des plantations qui se trouvent à la limite entre les deux fonds.**

Le Code civil prévoit que les arbres et arbustes, afin de ne pas gêner le propriétaire voisin, doivent être plantés en respectant une distance minimale déterminer en fonction de la hauteur des plantations :

- ☺ **> 2 m : elles doivent être à au moins 2 m de la limite**
- ☺ **inférieur à 2 m : au moins à 50 cm de la limite.**

Ces règles ne sont que **supplétives** pour le cas où il n'existerait pas de règle plus précise. Elle joue un rôle **subsidaire** c'est-à-dire que dans l'esprit du Code civil, la distance doit être déterminée soit par les règlements, soit par les usages locaux.

Si les plantations ne respectent pas ses règles, la sanction aura tendance à varier selon l'éloignement. En général, le préjudice est une privation de lumière, ou fragiliser le sous-sol etc. Plus le **préjudice est important, plus il y a des chances que la sanction soit en nature** (arraché, est laqué, etc.).

SECTION 2 – LES JOURS ET LES VUES

Les jours et les vues sont souvent qualifiés de servitudes mais ce ne sont pas véritablement des servitudes car ils ne répondent pas à toutes les caractéristiques et en particulier elles peuvent s'exercer sur un bien indivis (relativisation).

Les jours sont définis par les **articles 676 et 677 du code civil** : ***il s'agit d'une ouverture qui laisse passer le jour mais sans permettre de voir ce qui se passe sur le fonds voisin.***

Il est interdit d'en réaliser dans un mur mitoyen. Mais, on peut en réaliser dans un mur privatif à condition qu'il ne permet pas de voir, ni d'aérer. Le voisin ne peut demander leur suppression mais peut les obstruer en faisant une construction contre le mur et peut acquérir la mitoyenneté.

Si les jours ne répondent pas ces conditions, ils ne peuvent être acquis par prescription car l'absence de réaction du voisin peut résulter d'une inattention, ou d'un acte de tolérance.

Les **vues** sont des ouvertures sur le front voisin mais qui permettent de voir sur le fond voisin et leur régime est aménagé de façon à éviter que cette possibilité ne gêne trop le fonds voisin. Comme pour les plantations, le Code civil fixe une distance minimale pour pratiquer des vues. La distance varie suivant l'importance dans le degré de perturbations que la vue apporte pour le voisin. On considère que les vues les plus gênantes sont les vues droites, ne peuvent être pratiquées qu'à une **distance minimale d'1 m 90**. En revanche, **les vues obliques peuvent être pratiquées jusqu'à une distance de 60 cm.**

Lorsqu'une vue est irrégulière (**article 675 du Code civil**), elle peut être **acquise par usucapion parce qu'elle constitue une servitude continue et apparente**. Si le propriétaire a droit à une vue régulière, il peut interdire à son voisin d'y porter atteinte notamment par une servitude de ne pas construire, ou de ne pas construire une certaine hauteur. Et, si le voisin n'en tient pas compte et porte atteinte à cette vue, il y aura **démolition**.

Si la vue résulte d'une convention, elle va se traduire par une **servitude complète** qui couvre tout le fonds voisin. En revanche, si la vue est irrégulière, le voisin peut demander la suppression de cette vue irrégulière sauf si entre-temps elle a été acquise par usucapion.

SOUS TITRE 3- LES OBLIGATIONS DU VOISINAGE

Les obligations du voisinage concernent :

- **l'enclave**
- **les indivisions forcées**
- **les lotissements**
- **les troubles du voisinage**

Chapitre 1

L'ENCLAVE

L'enclave est la situation d'un fonds qui n'a pas d'accès ou un accès insuffisant à la voie publique. Le Code civil prévoit (article 682 à 685 du Code civil) que le **propriétaire de ce fonds a le droit de passer sur le fond voisin moyennant une indemnité au profit du propriétaire de ce fonds voisin.**

La jurisprudence a un peu **élargi le droit de passage**. Elle a admis qu'il pouvait être accordé lorsqu'il est **nécessaire pour effectuer des travaux urgents** et qui posent un faible préjudice aux voisins.

➤ **Troisième chambre civile, 8 janvier 1992.**

La jurisprudence a étendu ce droit de passage dans un souci d'utilisation plus rationnelle du sol. Cette question soulève un contentieux important.

SECTION 1- LA NATURE JURIDIQUE DU DROIT DE PASSAGE EN CAS D'ENCLAVE

Ce droit de passage étant expressément prévu par le Code civil, chaque fois qu'il y a une situation d'enclave, **on considère qu'il s'agit d'une servitude légale de passage**. Le droit de passage réunit un certain nombre de caractéristiques de la servitude en particulier le rapport entre deux fonds appartenant à des propriétaires distincts.

Toutefois, **il ne correspond pas non plus que toutes les caractéristiques de la servitude** notamment s'agissant des **conditions de perte et d'acquisitions** ainsi que sur la publicité foncière.

Certains auteurs considèrent qu'il ne s'agit pas d'une servitude mais d'une « **expropriation partielle** » pour cause de nécessité privée et d'utilité publique. Cependant, on peut aussi estimer que **le droit de passage est une sorte de servitude car les servitudes elle-même non pas un régime entièrement uniforme.**

SECTION 2- LES CONDITION D'EXERCICE DU DROIT DE PASSAGE

La première condition est que **le fonds soit enclavé**, ce qui en pratique se rencontrent le plus souvent en montagne ou dans les milieux semi aquatique. À l'impossibilité d'accéder à la voie publique, on assimile le cas **où l'accès qui existe est impraticable sauf à faire des travaux d'un montant disproportionné par rapport à la valeur de ce droit de passage.**

Toutefois, il ne peut y avoir de droits de passage lorsque la situation d'enclave résulte de la volonté du propriétaire ou lorsqu'il est facile d'aménager un accès, ou encore lorsqu'il y a une tolérance de passage de la part du voisin (l'acte de tolérance ne peut aboutir à la création d'un droit).

Par ailleurs, **le passage peut être nécessaire pour toute utilisation normale du fonds enclavé**. Tout dépendra de la nature du fonds (agricole, rurale, exploitation,

habitation, expira). C'est pourquoi le passage pourra être aménagé selon toutes les modalités nécessaires par la nature du fonds (piétons, tracteurs, etc.).

Si le mode d'exploitation du fonds est modifié, le propriétaire de ce front enclavé peut demander **une adaptation du droit de passage** qui peut être une aggravation, un déplacement, un allègement, etc. Mais, tout comme pour l'acquisition de ce droit légal de passage, l'adaptation n'est possible qu'en contrepartie d'une indemnité.

SECTION 3- L'ASSIETTE DU DROIT DE PASSAGE

L'assiette est ce sur quoi s'exerce le droit de passage en cas d'enclave. Elle est établie que par **la loi ou par une décision de justice. Si elle a été établie arbitrairement par le propriétaire enclavé, il s'agit d'une voie de fait.** L'autre propriétaire peut faire une action possessoire et demander des dommages et intérêts.

Les modalités du passage sont assez souples : peut s'exercer au-dessus comme au-dessous du fonds. Enfin, si la situation d'enclave provient de la division d'un fonds, on admet que le passage ne peut pas être réclamé sur n'importe quel fonds voisin mais que sur les parcelles du fonds divisé et en particulier (prioritairement) sur le fond de celui qui a créé la situation d'enclave.

SECTION 4- L'ACQUISITION ET LA PERTZ DU DROIT DE PASSAGE

Lorsque l'on parle des différentes sources (loi, Convention, décision judiciaire) elles n'ont pas le même sens que pour les autres droits réels car elles ont vocations **à fixer les modalités du droit de passage et non pas à le créer puisqu'il existe de plein droit chaque fois qu'il y a une enclave.**

Donc, comme existe un droit de passage subordonné à l'existence d'une enclave, il **s'éteindra au moment même de la disparition de l'enclave** des même s'il a été possédé pendant plus de 30 ans. Il ne se justifie que parce qu'il y a une situation d'enclave.

Toutefois cette **perte n'est pas rigoureusement automatique**, elle doit avoir été **constatée soit par un accord des parties, soit par un jugement.**

Ce cas de perte n'affecte que le droit légal et non celui qui résulte d'une servitude (comme une servitude conventionnelle) car une telle servitude existait en dehors d'une situation d'enclave.

Dans la pratique, la distinction entre le droit légal et la servitude conventionnelle n'est pas toujours aussi simple à opérer. On considère généralement que lorsque le droit de passage est accordé pour permettre une simple commodité, il s'agit d'une servitude conventionnelle de passage parce que le droit légal de passage doit être limité au cas où il est indispensable.

En matière d'acquisition du droit de passage, la possession toujours un rôle mais en matière de servitude ce rôle sera relativement **moins important parce que le droit en question est à la fois discontinu, non permanent et non apparent.**

Toutefois, on estime que l'usucapion ne peut faire acquérir le droit lui-même qui existe de par la loi, mais elle peut faire **acquérir l'assiette de ce droit** (fonds ou partie de celui où il s'exerce) ainsi **que l'exercice de ce droit de passage.**

S'agissant de l'extinction, la prescription extinctive ne peut pas faire disparaître le droit lui-même. Il y a donc une règle particulière : **article 695 du Code civil selon lequel la prescription trentenaire fait disparaître le droit à indemnité c'est-à-dire le droit de celui qui supporte le passage.**

Enfin, le droit de passage peut être **protégé par les actions possessoires.** Toutefois, le droit de passage n'existe pas lorsque après la division d'un fonds, le propriétaire qui subit la situation d'enclave fait jouer son droit de passage sur un autre front que celui qui résulte de la division. En effet, on considère que ce propriétaire n'est pas obligé à agir de cette façon. Ainsi, il **peut choisir un autre fonds mais son droit ne sera pas défendu.**

LES INDIVISIONS FORCÉES

Les situations de voisinage peuvent être la source d'une **indivision forcée** c'est-à-dire **que plusieurs personnes se trouvent propriétaire d'un même bien (généralement un immeuble) parce que cet bien se trouve être destinés à plusieurs fonds.**

- mitoyenneté est le plus courant.

Cette indivision peut porter sur bon nombre de choses.

- milieu rural : abreuvoirs, puits
- milieu urbain : parabole.

Ces situations présentent des points communs. Tout d'abord, les copropriétaires jouissent de **droits plus étendus que dans une copropriété ordinaire**. Les seules obligations sont :

- **respecter le droit des autres (obligations négatives)**
- **ne peuvent demander le partage du bien.**

Ces droits ne **constituent pas une servitude**. Mais, ils correspondent à la plupart des caractéristiques des droits réels et notamment de propriété : ne s'éteignent pas par le non-usage, peut s'acquérir par usucapion, peut être protégé par les actions possessoires. Les chemins ont à statut juridique particulier. Les chemins d'exploitation sont destinés à **desservir les fonds riverains de ce chemin (agricole ou autre) et ils ont une utilité.**

Ils appartiennent **pour moitié à chacun des riverains** (comme les cours d'eau) **et corrélativement chacun doit contribuer à entretenir le chemin en proportion de l'intérêt que chacun tire du chemin.**

La qualification de chemins d'exploitation ne peut être admise que lorsque le chemin ne présente aucun intérêt pour les parcelles en bordure. Enfin, ces chemins ne sont pas des servitudes.

Les chemins ruraux présentent un intérêt particulier pour les fonds qui sont en bordure. Ils ont **le statut inverse** car ils ne font **pas l'objet d'une appropriation privée, ils appartiennent aux communes, ils font partie du domaine privé de la commune** (régie par les règles du droit privé).

LES LOTISSEMENTS

Au sens large, le **lotissement** est le fait de diviser un fonds en plusieurs parcelles afin de les aliéner, les louer, ou de les répartir gratuitement entre les copartageants.

Mais, il y a au moins deux autres définitions. Dans un sens plus strict, le **lotissement ne se rencontrerait que lorsque la division du fonds a été faite dans le but de construire des bâtiments**. Par conséquent, cette qualification ne devrait être acquise que lorsqu'elle **porte sur un terrain à l'origine non habités**.

Enfin, il y a une définition encore plus stricte selon laquelle la qualification de **lotissement est acquise lorsque malgré la division du fonds, ils constituent un ensemble collectif disposant d'un équipement commun (voie d'accès, canalisations d'eau, etc.)**.

Actuellement, le droit de lotir strictement **réglementé** car pour la personne qui fait un acte de lotissement cela peut être une source d'enrichissement important qui entre les deux guerres entraînée une important de spéculation parfois peu licite.

L'acte de lotissement est soumis une **autorisation administrative** à peine de nullité. Lorsque l'administration accorde son autorisation, elle peut toujours soumettre lotissement à **un règlement particulier** qu'elle élabore elle-même. Si elle n'élabore pas ce règlement, le lotissement dispose d'une **souplesse**. Il peut avoir prévu **cahier des charges** qui a pour objet d'organiser la vie des lotis (// avec le règlement de copropriété met rester différents).

On considère que **les droits et obligations des lotis peuvent être qualifiées de servitude** chaque lot bénéficiant d'un certain nombre de droits et supportant un certain nombre d'obligations. Au regard des servitudes la particularité des lotissements et que **chacun des lots est à la fois fonds dominant les fonds servants**. Le rapprochement avec la copropriété se manifestant ce que les colotis **peuvent créer une association syndicale pour assurer la gestion**. Il y a même des cas où la création de ces association est **obligatoire** : c'est le cas **lorsqu'il y a des équipements communs** (très fréquent).

Il y a quand même une différence essentielle avec la copropriété parce que la copropriété est une propriété collective alors que le **lotissement est un ensemble de propriétés privées qui ont seulement en commun des équipements à usage collectif**.

LES TROUBLES DU VOISINAGE

La théorie des troubles du voisinage est une règle **qui limite les prérogatives du propriétaire**. Le principe est qu'il est inévitable que l'exercice du droit de propriété cause parfois un préjudice aux voisins. Par conséquent, ce n'est pas l'exercice des droits de propriété en soi qui est problématique, mais lorsque le dommage, **le préjudice dépasse un certain seuil**. Il convient alors de le réparer : c'est pourquoi on parle **des troubles anormaux du voisinage**.

Historiquement, le trouble de voisinage a été une simple variante de la théorie de l'abus de droit et il s'appliquait en particulier au cas où le droit de propriété est exercé dans le but exclusif de **nuire**. Mais, le droit positif a évolué et la jurisprudence a permis de solliciter la réparation même en l'absence de faute ou à l'absence des conditions de la responsabilité sans faute c'est-à-dire la responsabilité du fait des choses, ou la responsabilité causée par les ruines des bâtiments (**article 1386 Code civil**).

À présent, la jurisprudence a donné une plus **grande autonomie aux troubles anormaux du voisinage car ils ne se réfèrent plus à un texte précis**.

- personnes qui exploitent une entreprise polluante et bruyante : pas de faute mais indemnisation car trouble anormal.

➤ **Troisième chambre civile, 18 juillet 1972 : personne qui pour les besoins de la propriété avait construit un bâtiment qui privait les voisins de toute lumière. Il n'y a pas de faute mais préjudices : trouble anormal. En l'espèce, il n'y a pas intention de nuire.**

Donc la réparation des troubles du voisinage s'est orientée dans un sens plus objectif, on ne fait plus référence à l'intention de nuire, ce qui importe est que le dommage soit anormal.

Le dommage peut-être anormal :

- ✧ **Soit en raison de sa gravité**
- ✧ **Soit en raison de sa répétition.**

Cette caractéristique laisse **une grande part à l'appréciation des juges du fond** qui devront vérifier selon les circonstances, les dispositions des lieux qu'on en est en présence ou non d'un trouble anormal.

L'existence du trouble anormal fait appel à des **critères temporels** : si l'activité= est commerciales, industrielles: **si cette activité existait déjà au moment de l'installation de ces personnes, la réparation ne peut être demandée car la personne devait s'attendre à ce trouble**. Dans ce cas, la personne qui se dit victime ne peut **demande réparation que si des nuisances sont aggravées**.

En outre, il est apparu que pour appliquer efficacement ces théories, **la notion de voisinage** devait être quelque peu élargie. En effet, en son sens historique, elle désigne 2 fonds contigus (qui se touchent). Mais le **désagrément peut venir d'un fonds qui n'est que pas contigus et peut être très important**.

- aéroport.

C'est pourquoi la jurisprudence en cette matière **élargit la notion de voisinage en considérant qu'elle englobait tous ce qui se trouve à une proximité raisonnable**.

En outre, il n'est pas obligatoire que l'auteur du trouble soit le propriétaire : c'est peut être un locataire, un entrepreneur etc. Dans ce cas la victime peut agir contre le propriétaire et également contre locataire ou l'entrepreneur.

La sanction relève en principe du droit commun la responsabilité délictuelle. Par conséquent, la sanction habituelle sera l'octroi de **dommages-intérêts** à la victime. Il peut aussi y avoir une **véritable réparation en nature** en ce sens que le **juge peut ordonner la suppression de la cause du préjudice**.

Une difficulté peut se présenter lorsque l'activité cause du préjudice a fait l'objet d'une autorisation administrative. Dans ce cas, le principe de séparation des autorités

administratives fait que **le juge judiciaire ne peut pas interdire** une activité autorisée par l'administration. Il peut éventuellement **octroyer des dommages-intérêts ; ordonner des travaux d'aménagement** pour limiter les nuisances, la **fermeture provisoire des activités mais pas interdire l'activité en question.**